ROMÂNIA
JUDEŢUL ILFOV
CONSILIUL JUDEŢEAN

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesionării prin licitaţie publică a unor spaţii aflate în domeniul privat al judeţului Ilfov şi administrarea Consiliului Judeţean Ilfov

Consiliul Judeţean Ilfov întrunit în şedinţa ordinară în data de 19.02.2025;

Având în vedere:

Prevederile art.122 din Constituţia României, republicată;

Prevederile art.3 şi 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 şi completările ulterioare;

Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

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

Referatul de aprobare al Preşedintelui Consiliului Judeţean Ilfov, înregistrat cu nr.1607/23.01.2025;

Raportul Direcţiei Generale Arhitect Şef din cadrul Consiliului Judeţean Ilfov nr. 1617/23.01.2025;

Raportul Direcţiei Economice din cadrul Consiliului Judeţean Ilfov nr. 1625/23.01.2025;

Raportul Direcţiei Juridice şi Administraţie Publică Locală din cadrul

Consiliului Judeţean Ilfov nr.1614/23.01.2025;

Avizul Comisiei de specialitate - juridică, administraţie publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi a libertăţilor cetăţeneşti;

Avizul Comisiei de specialitate - buget, finanţe, bănci, prognoze şi studii economice;

Avizul Comisiei de specialitate - organizare şi dezvoltare urbanistică, lucrări publice, arhitectură şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului şi protecţia mediului;

Avizul Comisiei de specialitate - învăţământ, tineret, sănătate, familie, protecţie socială, servicii publice sociale şi activităţi sportive;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108 lit.b), art. 173 alin. (4), lit.b), art. 302 - 331, art. 362 alin.(1) şi (3) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul dispoziţiilor art. 182 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale/activităţi conexe actelor medicale aflate în domeniul privat al Judeţului Ilfov şi administrarea Consiliului Judeţean, situate în oraşul Buftea, str. Studioului, nr. 13, Judeţ Ilfov, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unor spații cu destinația de cabinete medicale/activități conexe actelor medicale aflate în domeniul privat al Județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov, situate în orașul Buftea, str. Studioului, nr. 13, Județ Ilfov, având datele de identificare prevăzute în Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se însușește Raportul de evaluare nr. 56/23.09.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR (Stratu Dana Iuliana) conform Anexei nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 (1) Nivelul minim al redevenței, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 3,05 euro/mp/lună pentru lotul 4/3 și 3,02 euro/mp/lună pentru lotul 4/27, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății.

(2) Redevența obținută prin concesionarea spațiilor prevăzute în art.2 se face venit la bugetul local al Județului Ilfov.

Art.5 Durata concesiunii va fi de 25 ani, putând fi prelungită prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art.6 Se aprobă Documentația de atribuire aferentă procedurii de concesionare a spațiilor cu destinația de cabinete medicale/activități conexe actelor medicale prevăzute la art.2, cuprinsă în Anexa nr. 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7 Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Ilfov să aprobe prin dispoziție componența comisiei pentru evaluarea ofertelor în vederea concesionării spațiilor prevăzute la art.2 și să semneze contractele de concesiune încheiate, conform contractului de concesiune - cadru prevăzut în Documentația de atribuire.

Art.8 Direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.9 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 și va asigura publicarea în Monitorul Oficial al județului Ilfov.

PREȘEDINTE,
HUBERT PETRU ȘTEFAN THIEMA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI ILFOV
Monica TRANDAFIR

Nr. 11

Din 19.02.2025

PROCEDURI OBLIGATORII ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI JUDEȚEAN ILFOV Nr. 11 /19/02/2025			
Nr.Crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate O simplă O absolută ☒ calificată	19/02/2025	
2	Comunicarea către prefectul județului Ilfov	20/02/2025	
3	Aducerea la cunoștință publică	20/02/2025	
4	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual (persoane interesate)	...../...../2025 20 02	
5	Hotărârea produce efecte juridice	20/02/2025	

Anexa nr. 1 la HCJI nr. 11 / 19.02.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea unor spații situate în incinta „Centrului Medical Buftea", str. Studioului, nr.13, oraș Buftea, Județul Ilfov

ISO 9001
3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România
+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

CUPRINS

1. Obiectul concesiunii
2. Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică acordarea concesiunii
3. Nivelul minim al redevenţei
4. Modalitatea de acordare a redevenţei
5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
6. Durata estimată a concesiunii
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

ISO 9001
3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 Bucureşti
România
+40 21 212 56 93
+4.074CJIFLOV
+40 21 212 36 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Judeţean Ilfov

1. Obiectul concesiunii

Consiliul Județean Ilfov este autoritatea administrației publice locale abilitată și competentă pentru a promova și desfășura activități de reprezentare și susținere a intereselor județene, în condițiile legii.

Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie spațiile libere, lotul 4/3 și 4/27, situate în imobilul „Centrul Medical Buftea", oraș Buftea, str.Studioului, nr.13, județ Ilfov aflat în domeniul privat al județului Ilfov, conform Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr. 48/13.10.2004.

Spațiile din imobilul situat în str. Studioului, nr.13, oraș Buftea, județul Ilfov care urmează a fi concesionate sunt libere, fără a avea obiecte de inventar sau mijoace fixe în interior și au o suprafață totală de 39,65 mp, după cum urmează:

-lotul 4/3 cu o suprafață utilă de 14,74 mp și o suprafață de folosință comună de 6,97 mp;

-lotul 4/27 cu o suprafață utilă de 12,18 mp și o suprafață de folosință comună de 5,76 mp; Calea de acces în spațiul - Lotul 4/27 se face doar prin spațiul - Lotul 4/28, concendentul urmând ca, pe propriile cheltuieli, să-și creeze separat usă de acces, în condițiile legii.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică acordarea concesiunii

2.1 Motivele de ordin economic

Sumele încasate din concesionarea bunurilor proprietate privată devin venit la bugetul județului Ilfov. Spațiile care face obiectul concesionării, vor fi utilizate în scopul desfășurării de activități economice în domneiul medical și conex actului medical.

2.2. Financiar

- lotul 4/3 - valoarea de concesiune este: 21,71 mp x 3,05 eur/mp/lună = 794,59 euro/an
- lotul 4/27 - valoarea de concesiune este: 17,94 mp x 3,02 eur/mp/lună = 650,15 euro/an

2.3. Social

În contexul dezvoltării orașului Buftea prin creșterea numărului populației care necesită acces la servicii de asistență și îngrijire medicală, concesiunea pare a fi o formă bună pentru stimularea sectorului medical privat, prin crearea de noi locuri de muncă și prin prestarea serviciilor de calitate în domeniul sănătății.

2.4. Mediul

Din punctul de vedere al mediului, prin concesionarea acestora se contribuie la o mai bună întreținere a spațiilor. Concesionarii vor trebui să respecte întreaga legislație în vigoare referitoare la mediu.

Contractul de concesionare transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, în sensul:

-luării tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;

-gestionării eficiente a deșeurilor și menținerii cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației, este de 3,05 euro/mp/lună pentru lotul 4/3 și 3,02 euro/mp/lună pentru lotul 4/27.

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al redevenței;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

ISO 9001
3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România
+40 21 212 56 93
+4074CJIFLOV
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

c) protecția mediului înconjurător;

Redevența stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare ale contractului și stipulate în contractul de concesiune.

Plata redevenței se face în lei la cursul BNR din ziua în care se face plata.

4. Modalitatea de acordare redevenței

În vederea atribuirii spațiilor și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurilor legale.

În cazul organizării unei noi licitații potrivit procedurilor legale, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin 1 (una) ofertă valabilă.

Atribuirea contractelor de concesiune pentru spațiile mai sus menționate este necesară pentru exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a imobilului.

5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este licitație publică deschisă cu oferta în plic.

6. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de ____ de ani și poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesionare este de 45 zile de la depunerea documentației de concesionare.

ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Iulian VIȘANU

22.01.2025 Serviciul Patrimoniu
Șef Serviciu
Laurențiu Gabriel G[illegible]

Întocmit,
Cons. Gabriela PETRE

ISO 9001 QSCert
3-5 Ernest Juvara
Sectorul 3, 030167 București
România
+40 21 212 56 93
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Ilfov

Nr. 11 / 19.02. 2025

DATELE DE IDENTIFICARE

ale spațiilor aflate în domeniul privat al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov

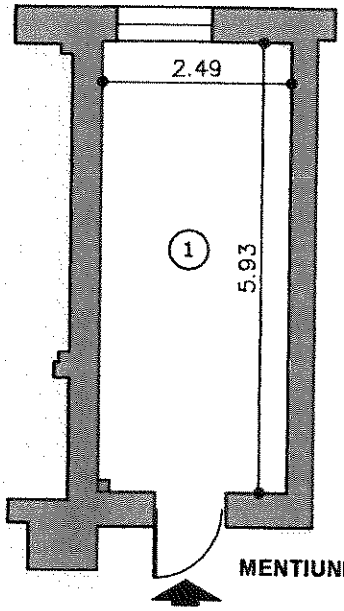
Nr. Crt.	Denumirea și locul situării spațiului supus concesionării	Pesoana Juridică care are în proprietate/administrare spațiul	Caracteristici tehnice
1.	Clădire Centru Medical Buftea, oraș Buftea, str. Studioului nr.13	Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov	**LOT 4/3 parter** Suprafața utilă -14,74 mp Suprafața comună – 6,97 mp Suprafața totală – 21,71 mp
2.	Clădire Centru Medical Buftea, oraș Buftea, str. Studioului nr.13	Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov	**LOT 4/27 etaj 1, spațiu cu acces prin Lot 4/28** Suprafața utilă -12,18 mp Suprafața comună – 5,76 mp Suprafața totală – 17,94 mp

ANEXA NR. 12

RELEVEU LOT 4/3 (parter)

scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafaţa	Adresa imobilului	
3410/3	21.71 mp.	Str. Studioului, Nr.13. - oras Buftea	
Cartea Funciară colectivă nr.	3699	UAT	Buftea - Jud. Ilfov.
Cod unitate individuală (U): C1U3	3	C.F. individuală:	



MENTIUNI: SUPRAFATA CONSTRUITA LOT 4/3=26.39mp.
COTA INDIVIZA TEREN-AFERENTA LOT 4/3=13.33.mp.

Nr. incăpere (parcelă)	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (mp)
1	C.M.I. Stomatologie C	14.74
Suprafata utila = 14.74 mp.		
Spatiul aferent cotei indivize din spatiile comune [14.74/(1191.84-382.79)] x 382.79 = 6.97 mp		
SUPRAFATA TOTALA LOT 4/3 = 21.71 mp.		
Executant,		**Data:**
ing. Rădulescu Gheorghe		**09.2008**
Receptionat,		**Data:**
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ILFOV GRĂSUNE IULIAN GABRIEL Inspector de cadastru		

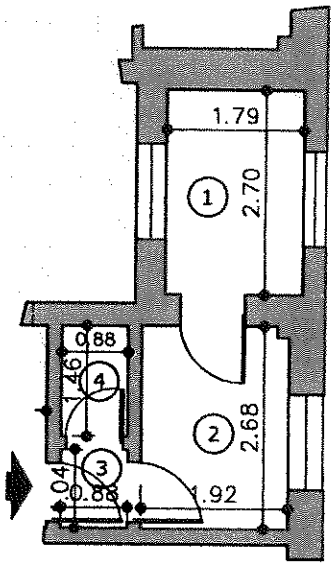
MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria MB Nr. 0560
Categoria B, C
RADULESCU GHEORGHE
ONCGC

Ministerul Administratiei Publice
Certificat de autorizare
seria B.Nr. 168
clasa I
S.C. Metroul S.A.
C.N.C.G.C.

RELEVEU LOT 4/27 (etaj 1)

scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
3410/3	17.94 mp.	Str. Studioului, Nr.13. - oras Buftea	
Cartea Funciară colectivă nr.	3699	UAT	Buftea - Jud. Ilfov.
Cod unitate individuală (U): C1/27	27	C.F. individuală:	



MENTIUNI: SUPRAFATA CONSTRUITA LOT 4/27=21.80mp.
COTA INDIVIZA TEREN-AFERENTA LOT 4/27=11.01.mp.

Nr. încăpere (parcelă)	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Uscatorie	4.83
2	Calcatorie	5.15
3	Hol	0.92
4	Debara	1.28
Suprafața utilă = 12,18 mp		
Spatiul aferent cotei indivize din spatiile comune [12.18/(1191.84-382.79)] x 382.79 =5.76mp		
SUPRAFATA TOTALA LOT 4/27 = 17.94 mp.		
Executant,		**Data:**
ing. Rădulescu Gheorghe		**09.2008**
Receptionat,		**Data:**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV GRĂSUNE IULIAN GABRIEL Inspector de cadastru		

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria MB Nr. 0560
Categoria B, C
RADULESCU GHEORGHE
ONCGC

Certificat de autorizare
seria B Nr. 168
clasa I
S.C. Metroul S.A.
O.N.C.G.C.

ANEXA NR 3 LA HCJ NR 11 /19.02.2021

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
FILIALA BUCUREȘTI

RAPORT DE EVALUARE



pentru determinarea valorii redevenței potențial obtenabile pentru spațiile lot 4/3 și lot 4/27 din cadrul Centrului medical Buftea

Proprietar: Județul Ilfov – Consiliul Județean
Beneficiar: Județul Ilfov – Consiliul Județean

Evaluator ANEVAR: ing. Stratu Dana Iuliana

MEMBRU CORPORATIV SC DANOVCAD SRL

Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului Județul Ilfov – Consiliul Județean

-septembrie 2024-

Nr.56/23.09.2024

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. BUCUREȘTI-ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: E.P.I.
ANEVAR

SC DANOVCAD SRL

Evaluator: ing. Stratu Dana Iuliana

Catre: Consiliul Judeţean Ilfov
Str. Ernest Juvara, nr.3-5, sector 6, Bucureşti
Tel / Fax: 021 212 56 93

Referitor: Servicii de evaluare pentru stabilirea nivelului minim al redevenţei, in vederea concesioniirii unor spaţii din domeniul privat al Judetului Ilfov, situate în imobilul din Buftea, str. Studioului, nr. 13, Judetul Ilfov

În conformitate cu solicitarea primită din partea dumneavoastra şi în baza Scrisorii de acceptare nr.24363/21.08.2024, am procedat la intocmirea prezentului raport de evaluare/studiu de piaţă, în scopul estimării valorii redevenţei obtenabile pentru spaţiile din cadrul Centrului medical Buftea, imobil situat în oraş Buftea, Str. Studioului nr. 13, Judet Ilfov, ce apartine domeniului privat al Judeţului Ilfov şi vă prezentăm în continuare:

CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie spaţiile din cadrul Centrului medical Buftea, loturile 4/27 şi 4/3 situate în oraş Buftea, Str. Studioului nr. 13, Judet Ilfov, ce apartin domeniului privat al Judeţului Ilfov, denumite in continuare spaţii.

SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este informarea Clientului asupra valorii redevenţei potenţial obtenabile pentru spaţiile precizate mai sus, în vederea fundamentării unor decizii administrative - specifice administrării şi gestiunii bunurilor aflate în proprietate privată (in situatia de faţă - posibilitatea concesionării).

TIPUL VALORII ESTIMATE

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a procedat la emiterea unei opinii independente privind estimarea valorii de piaţă - numai a spaţiilor, indicate de către Client, ca bază a valorii şi a aplicarii metodologiei specifice, în scopul estimării valorii redevenţei obtenabile, conform prevederilor legale.

INSPECŢIA CLĂDIRII

Inspectia clădirii a fost realizată in data de 19.09.2024 de catre doi reprezentanţi ai SC DANOVCAD SRL împreună cu reprezentanţii clientului, in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client.

DATA EVALUĂRII. CURS BNR LA DATA EVALUĂRII

Data evaluării: 23 septembrie 2024
Curs BNR la data evaluării: 4,9745 LEI/EURO

DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data întocmirii raportului de evaluare: 23 septembrie 2024

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI ROMÂNIA

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Au fost enunţate ipoteze speciale - conform precizărilor detaliate în subcapitolul 2.9 - Ipoteze generale şi ipoteze speciale semnificative:

Valoarea se referă la spaţiile evaluate, în starea şi configuraţia existentă la data inspectării pe teren şi în ipoteza specială ca acestea nu au suferit nicio modificare de la data inspecţiei şi până la data evaluării.

Evaluatorul subliniază că valoarea de piaţă astfel estimată - în baza unor ipoteze speciale, ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepţia cazului în care situaţia de fapt de la acea dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipotezele speciale.

REZULTATELE EVALUĂRII - OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării abordărilor în evaluare, analizând critic relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi ţinând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că valoarea redevenţei lunare potenţial obtenabile (calculată în baza principiului consacrat şi legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piaţă actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani) pentru clădirea ce face obiectul evaluării este de:

101 4/3 - 3,05 euro/mp. Au

101 4/27 - 3,02 euro/mp Au

Valoarea estimată nu ţine cont de TVA

Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale şi ipotezele speciale semnificative exprimate în cuprinsul raportului şi reprezintă analize, opinii şi concluzii profesionale, imparţiale şi nepărtinitoare.

STRATU DANA IULIANA
Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD S.R.L.
J40/3826/2011

CUPRINS

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 5-14

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI
3. SCOPUL EVALUARII
4. IDENTIFICAREA SPAŢIILOR. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
5. TIPUL VALORII ESTIMATE
6. DATA EVALUARII. MONEDA RAPORTULUI
7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI
8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE
9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE
10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE
11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV
12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

PREZENTAREA DATELOR 15-18

1. PREZENTAREA ORAŞULUI BUFTEA
2. PREZENTAREA CLADIRII
3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII
4. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
5. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE 18-26

1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
2. CEA MAI BUNA UTILIZARE
3. EVALUAREA CLADIRII
4. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA VALORII

PREZENTAREA EVALUATORULUI 26

ANEXE

ANEXA 1 - GRILA DE CALCUL
ANEXA 2 - FOTOGRAFII
ANEXA 3 - DOCUMENTE RELEVANTE PUSE LA DISPOZITIE

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimatia Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC DANOVCAD SRL, membru corporativ ANEVAR si Stratu Dana Iuliana, evaluator autorizat ANEVAR, denumiti in continuare Evaluatorul.

Date de contact companie
Denumire: SC DANOVCAD SRL (autorizatie ANEVAR 0609) Adresa: Bucuresti, şos. Nicolae Titulescu nr. 119, ap.48, Sector 1
Tel: 031.425.49.67
E-mail:danovcad@gmail.com

Scurta prezentare a evaluatorului
Nume: STRATU DANA IULIANA (legitimatie ANEVAR 18010)
Specializari: evaluarea proprietatii imobiliare (EPI)

Competenţa evaluatorului
Evaluatorul posedă cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care îl semnează.

Certificarea evaluării
Evaluatorul declară că afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.

Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele şi ipotezele speciale menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale şi imparţiale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare în spaţiile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nu are niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.

Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza Clientului în funcţie de opinia acestuia.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de Client sau de clădirea în cauză, iar remunerarea evaluarii nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. Opinia exprimată este obiectivă şi imparţială.

Prestaţia evaluatorului este limitată strict de clauzele contractului încheiat: acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanţă sau mărturii în instanţă referitor la spaţiile în cauză sau de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea în funcţie de unele evenimente sau tranzacţii ce pot apărea ulterior datei evaluării.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv: Clientului – Judeţul Ilfov – Consiliul Judeţean



UTILIZATOR DESEMNAT – JUDEŢUL ILFOV – CONSILIUL JUDEŢEAN

Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate faţă de terţi pentru conţinutul raportului sau al unor părţi din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat Clientul şi Utilizatorii desemnati, exclude orice răspundere a evaluatorului faţă de aceştia.

Persoana care primeşte o copie a raportului de evaluare nu devine Utilizator desemnat decât în cazul în care a fost autorizată de catre evaluator şi identificată explicit în raport ca Utilizator desemnat.

Persoana care primeşte o copie a raportului de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca Utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuţii legale sau reglementate în legatură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca Utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită în niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

3.SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este informarea Clientului asupra valorii redevenţei potenţial obtenabile pentru clădirea precizată mai sus, în vederea fundamentării unor decizii administrative - specifice administrării şi gestiunii bunurilor aflate în proprietate privată (în situaţia de faţă - posibilitatea concesionării).

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, în orice alt scop, altul decât cel expres şi explicit declarat în cuprinsul sau.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea şi nu i se poate angaja nicio formă de răspundere juridică pentru conţinutul prezentului raport de evaluare, dacă raportul este utilizat în orice alt scop, altul decât cel pentru care a fost întocmit.

4. IDENTIFICAREA SPAŢIILOR. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

IDENTIFICAREA SPAŢIILOR

Obiectul evaluarii îl constituie spaţiile lot 4/3 şi lot 4/27 aferente Centrului medical Buftea, loturile 4/27 şi 4/3 situate în oraş Buftea, Str. Studioului nr. 13, Judet Ilfov, ce apartine domeniului privat al Judeţului Ilfov, denumite in continuare spaţii.

Identificarea spaţiilor în teren s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziţie de către Client, respectiv prin: denumire / adresă / locaţie / alte elemente descriptive de identificare.

IDENTIFICARE PATRIMONIALĂ

Conform documentelor puse la dispozitie, cladirea în care se găsesc spaţiile face parte din domeniul privat al Judeţului Ilfov – Consiliul Judeţean, conform Protocolului nr. 1192 din 14.02.2005 poziţia 1 şi a Hotărârii nr.48/13.10.2004

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA ANEVAR
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Documentele puse la dispoziția evaluatorului și anexate prezentului raport de evaluare, indică faptul ca spațiile în cauză **aparțin domeniului privat al** Județului Ilfov.

Dreptul de proprietate supus evaluării se consideră a fi un **drept absolut,** care oferă titularului acestuia dreptul de a poseda și a dispune de bunuri, în mod perpetuu. Urmare discuțiilor purtate cu Clientul și în baza documentelor puse la dispoziție, nu au fost identificate alte drepturi subordonate sau de folosință și nici restricții care să influențeze dreptul de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente.

Se va supune evaluării dreptul de proprietate absolut/deplin asupra spațiilor **evaluate, în ipoteza că acesta este valabil, liber transmisibil și nu este grevat de nicio sarcină.**

Identificarea problemelor de natură juridică ce ar rezulta din analiza documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra activelor evaluate nu este de competența evaluatorului și pe cale de consecință nu îi va angaja răspunderea.

5. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și scopul evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a **valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) - ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesionării,** așa cum este aceasta definită în SEV 104 - Tipuri ale valorii:

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

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"

Metodologia de calcul și estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare potențial obtenabile a fost calculată în bază principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumatate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Previziunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale,

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L.

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat mai sus, spațiile supuse evaluarii pot avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

6. DATA EVALUĂRII. MONEDA RAPORTULUI

Data evaluării este data de referință a evaluării, și anume data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum și concluzia privind valoarea estimată. Evaluarea s-a realizat în baza datelor și informațiilor corespunzătoare datei de 23 septembrie **2024**.

Moneda în care se va exprima valoarea este EURO, prin utilizarea cursului de schimb valutar anunțat de BNR pentru data evaluarii: 1 **EURO = 4,9745 LEI.**

7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a parcurs următoarele etape procedurale (conforme cu standardele de evaluare și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR):

Definirea problemei de evaluare
Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii
Colectarea datelor si descrierea cladirii
Analiza de piata
Aplicarea abordarilor in evaluare
Analiza rezultatelor si opinia asupra valorii
Raportarea

Documentele și informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitor la datele furnizate:

- dovezile privind dreptul de proprietate asupra clădirii și a oricăror drepturi asociate relevante
- documentele și informațiile despre suprafața, specificațiile de natură tehnică și starea clădirii
- informațiile privind starea solului și a fundației
- informațiile referitoare la riscurile de mediu înconjurător, reale sau potențiale
- informațiile referitoare la autorizațiile și restricțiile legale referitoare la utilizarea clădirii

Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a documentelor și informațiilor furnizate și drept urmare nu își asumă în niciun fel răspunderea pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Inspecția clădirii a fost realizată în data de 19.09.2024 de catre reprezentanți ai SC DANOVCAD SRL, în baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client. Cu această ocazie au fost culese date despre caracteristicile fizice ale spațiilor subiect (atât cât a fost posibil - fără intervenții de detaliu sau prospectiuni în profunzime), precum și alte date relevante în contextul evaluării și a fost urmarită în mod principal și principial corespondența între descrierea scriptică și situația efectivă/faptică din teren.

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat STRATU DANA IULIANA Legitimația Nr. 18010 Valabil 2024 Specializarea: EPI ANEVAR

Inspecţia realizată este limitată doar la aspectele uşor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale. Inspecţia realizată nu reprezintă echivalentul unei inspecţii sau a unei expertizări efectuată de un profesionist (de ex: topometrist/inginer în structura construcţiilor/arhitect).

Nu a fost facută nicio analiza structurala a clădirii şi nici nu au fost inspectate părţile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică apreciată conform inspecţiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnică efectivă a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida intregritatea structurii sau sistemului /instalatiilor cladirii.

Evaluarea se refera la spaţiile inspectate şi fotografiate şi care se presupune ca sunt aceleasi cu spatiile descrise în documentele puse la dispozitie - identificarea spaţiilor a fost efectuată pe baza informaţiilor furnizate de către Client, care poartă întreaga responsabilitate asupra veridicitatii informatiilor furnizate evaluatorului.

Evaluatorul presupune ca identificarea spaţiilor evaluate a fost facuta corect, iar in cazul in care apar informatii ulterioare diferite cu privire la identificarea acestora, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica raportul si valoarea in consecinta.

In mod principial, evaluarea ia in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale ale activelor care, potrivit legii (Legea nr. 7/1996 cu modificarile ulterioare), cuprind elemente de identificare, masurare si de descriere a imobilelor, reprezentate pe harti si planuri cadastrale. In situatia de fata, au fost utilizate informatiile tehnice furnizate de documentele puse la dispozitia evaluatorului.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatiile pe care se bazeaza prezenta evaluare sunt urmatoarele:

Informatii furnizate de catre Client (documente de proprietate, documentatie cadastrala, altele):

- Protocol nr. 1182 din 14.02.2003 încheiat între Primăria Oraşului Buftea şi Consiliul Judeţean Ilfov
- Relevee
- Hotărârea nr.48/13.10.2004

Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigaţie suplimentară datorata eventualelor lipsuri in documentele care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Alte aspecte de natura juridica, cu privire la legalitatea documentelor puse la dispozitie sau a dreptului de proprietate asupra spatiilor in cauza, nu reprezinta responsabilitatea evaluatorului, acesta neavand calitatea juridica de a verifica si certifica corectitudinea acestor documente.

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. Jud/3828/2011 BUCUREŞTI-PLOIEŞTI

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat STRATU DANA IULIANA Legitimaţia Nr. 18010 Valabil 2024 Specializarea: EPI ANEVAR

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesita expertiza in alte domenii. Acesti factori includ, drepturi de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismica, impact asupra mediului inconjurator, etc.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

Informatii cu caracter public:

Baze de date din mediul online si scris (oferte de vanzare/inchiriere), analize de piata publicate de companii/institutii specializate pe piata imobiliara specifica (cerere, oferta, tendinte, previziuni, date statistice, etc) si publicatii de specialitate (revista Valoarea publicata de ANEVAR, etc).

Informatiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare si nu li se acorda garantii pentru acuratete, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile la data evaluarii, astfel incat valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii cladirii in conditiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu fi avut cunostinta si considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor disponibile la data evaluarii.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii spațiilor. Daca nu se arata altfel in raport, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
Evaluatorul nu are cunostinta si nici nu a efectuat vreo investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante care ar putea afecta valoarea cladirii evaluate. Evaluatorul nu a fost informat de catre Client privind existenta pe amplasament a vreunor contaminanti.

În consecință, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu exista pe sau in cadrul incintei, niciun fel de substante poluante, care ar putea contamina cladirea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Acest raport nu trebuie interpretat si nu a fost

elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului.

Nu a fost facuta nicio analiza structurala a cladirii si nici nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnica efectiva a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida intregritatea structurii sau sistemului/instalatiilor cladirii. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla cladirea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte.

Se presupune ca activul - cladire in cauza se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele specifice si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor, daca va fi necesar. In cazul in care a fost identificata o non-conformitate, aceasta a fost descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind situatia juridica, acesta neavand calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal a actelor puse la dispozitie si nici a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, considerat absolut si negrevat de sarcini in prezentul raport de evaluare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitia sa de catre Client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare si drept urmare, evaluatorul nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata lipsei eventualelor documente care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Nu s-au facut investigatii suplimentare de verificare a informatiilor primite si s-au folosit doar surse de informatii publice pentru informatii secundare sau tertiare, care sunt considerate de incredere, fara a se acorda garantii pentru acuratete. Intreaga evaluare se bazeaza pe informatiile furnizate de catre Client. Evaluatorul isi declina orice fel de raspundere fata de posibilele erori de evaluare datorate unor informatii gresit sau incomplet transmise. Evaluatorul nu a verificat corectitudinea datelor, considerandu-le corecte asa cum au fost puse la dispozitia sa de catre Client.
Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea activelor dupa data inspectiei sau data raportului.Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nicio responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari lamuritoare legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului. Angajamentul nostru este de asa natura intrucat nu avem nicio obligatie de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente/tranzactii ce pot aparea ulterior.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI ANEVAR
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimatia Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI

teren, in ipoteza speciala ca aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii.
Evaluatorul nu a avut la dispozitie extras de carte funciară la zi, astfel incat identificarea si descrierea prezentata in cadrul raportului de evaluare se bazeaza doar pe informatiile furnizate de catre Client si pe informatiile culese de evaluator cu ocazia inspectiei in teren. Daca eventuale documente care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului vor fi in discrepanta cu descrierea efectuata in prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuita.

Pentru spațiile in cauza a fost pusa la dispozitie documentatie cadastrala, astfel incat prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveul pus la dispozitie de catre Client.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie. Daca eventuale lucrari topografice ulterioare cu referire la cladirea evaluata vor indica alte suprafete/limite ale cladirii, iar Clientul le va inregistra in mod corespunzator in patrimoniu - prezenta evaluare va trebui reconsiderata, la solicitarea Clientului.

Evaluatorul apreciaza ipotezele speciale ca fiind rezonabile si adecvate cu circumstamtele particulare ale prezentei evaluari si subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la aceea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul este confidential pentru Client si Utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop, in nicio circumstanta.

Continutul raportului, atat in totalitate sau in parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.

Instrainarea raportului sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane, altele decat Clientul, Utilizatorii desemnati si alte persoane precizate explicit in raport, nu va atrage responsabilitatea evaluatorului, in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul raportului.

Distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului; orice reproducere sau publicare in afara acestor conditii este considerata nula.

Orice utilizare neautorizata a prezentului raport, va atrage raspunderea tertilor pentru incalcarea dreptului de proprietate intelectuala a autorului evaluarii, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat. Orice solicitari ulterioare

ale Clientului, de a oferi consultanta suplimentara referitor la prezentul raport sau de a actualiza raportul de evaluare ori de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau informatii ce pot aparea ulterior datei evaluarii, vor putea fi efectuate numai în temeiul unui nou contract, distinct de cel prezent.

11. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 - care sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2022 si sunt adaptate specificului pietei din Romania si in conformitate cu legislatia specifica aferenta domeniului evaluarii.

S-au urmarit recomandarile urmatoarelor Standarde de Evaluare:

STANDARDE GENERALE	SEV 100 - Cadrul General SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Documentare si conformare SEV 103 - Raportare SEV 104 - Tipuri ale valorii
STANDARDE PENTRU ACTIVE	SEV 105 - Abordari si metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/13828/2011 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI • ANEVAR •

12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat si narativ, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 si prezinta o descriere a termenilor de referinta ai evaluarii, a scopului si utilizarii desemnate a acestuia, precum si analizele, calculele si rationamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.

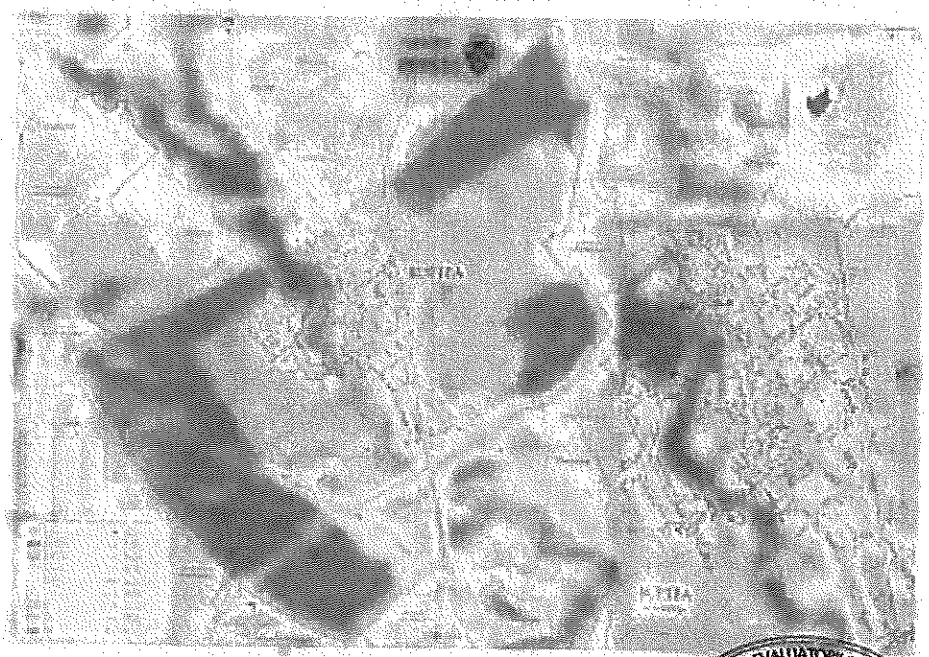
PREZENTAREA DATELOR

1. PREZENTAREA ORAŞULUI BUFTEA

Buftea este un oraş în judeţul Ilfov, Muntenia, România, format din localitatea componentă Buftea (reşedinţa), şi din satul Buciumeni. Localitatea se află în vecinătatea nord-vestică a municipiului Bucureşti, fiind un oraş-satelit al Capitalei. Conform recensământului din anul 2011, Buftea are o populaţie de 22.178 de locuitori,[4] fiind al treilea centru urban al judeţului Ilfov din punct de vedere demografic, după Voluntari şi Pantelimon. Localitatea a primit statutul de oraş în anul 1968, fiind singurul oraş din fostul sector agricol Ilfov şi cel mai vechi oraş din actualul judeţ Ilfov.

Localitatea Buftea se află în câmpia Vlăsiei, în lunca râului Colentina, la 20 km nord de Bucureşti şi la 40 km sud de Ploieşti. Oraşul este străbătut de şoseaua naţională DN1A care leagă oraşul de Ploieşti şi de Bucureşti (cartierul Bucureştii Noi). La Buftea, din acest drum se ramifică spre sud-vest şoseaua judeţeană DJ602, care duce la Chitila (unde se intersectează cu DN7) şi mai departe la Săbăreni (judeţul Giurgiu) apoi înapoi în judeţul Ilfov la Ciorogârla, Domneşti şi Bucureşti (zona Prelungirea Ghencea); şi spre est şoseaua judeţeană DJ101, care duce spre Baloteşti (unde se intersectează cu DN1), Moara Vlăsiei, Grădiştea şi mai departe în judeţul Ialomiţa la Fierbinţi-Târg, Dridu şi Jilavele (unde se termină în DN1D.

Prin oraş trece calea ferată Bucureşti–Ploieşti, pe care este deservită de staţia Buftea.



SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/13828/2011 BUCUREŞTI ROMÂNIA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

PREZENTAREA SPAŢIILOR ŞI A CLĂDIRII

DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	**Clădire Centrul Medical Buftea**
Numar de inventar	-
Adresa	Oraş Buftea, Str. Studioului nr.13, Judet Ilfov
An PIF clădire	1957
Renovari/modernizari/extinderi An	Clădire renovată

CARACTERISTICI FIZICE SI TEHNICE CLĂDIRE Centrul Medical Buftea

Regim de înălţime	Sp+P+1E	
Infrastructura	Fundatii beton	
Suprastructura	Zidarie portanta din caramida	
Acoperis	Sarpanta lemn si invelitoare	
Finisaje exterioare	din tabla Tencuieli decorative	
Finisaje interioare	Pardoseli	gresie, parchet
	Pereti faianta	zugraveli lavabile si placaje
	Tavane	casetate
Tamplarii	Exterioare	PVC cu geam termopan
	Interioare	PVC
Instalatii	Electrice	da
	Sanitare	da
Alte informatii	Termice	da
Stare tehnica constatata	-	
	Foarte Bună - corespunzatoare vechimii	

CARACTERISTICI FIZICE Spatiul aferent lot 4/27

Este situat la etajul 1
Nu are intrare proprie
Are intrare prin lotul 4/28
Suprafaţă utilă - 12,18mp.
Spaţiul aferent cotei indivize din spaţiile comune – 5,76 mp.
Suprafaţa totală lot 4/27 – 17,94 mp.

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI

CARACTERISTICI FIZICE Spațiul aferent lot 4/3

Este situat la parter
Are intrare proprie
Suprafață utilă - 14,74mp.
Spațiul aferent cotei indivize din spațiile comune – 6,97 mp.
Suprafața totală lot 4/3 – 21,71 mp.

2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII

Cladirea în care sunt situate spațiile este identificată prin denumire si adresa postala. La data evaluarii, clădirea în care sunt situate spațiile era utilizata pentru functiunea de dispensar medical uman, dotare sociala specifica serviciilor de sanatate publica.

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate considerat ca fiind absolut/deplin asupra spațiilor evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.

3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Datele despre aria de piata in cazul prezentei evaluari au fost colectate atat la **nivel de** oraș, respectiv: **orașul Buftea**. Aria de piata astfel delimitata, este apreciata de evaluator ca fiind relevanta si suficienta pentru spațiile subiect. Analiza acestor date a condus la urmatoarele informatii referitoare la:

Tendinte sociale	zona in dezvoltare
Situatie economica	zona cu economie activa si somaj redus
Reglementari si restrictii legale	specifice zonei (conform PUG)
Conditii de mediu inconjurator care afecteaza valoarea	nu au fost identificate

Piața imobiliară din România a înregistrat o scădere semnificativă în luna august 2024, cu peste 8.000 de tranzacții mai puține față de aceeași perioadă a anului trecut.

În luna august 2024 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 51.067 de imobile, cu 5.954 mai puține față de luna iulie, potrivit datelor publicate marți de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna august este cu 8.358 mai mic față de perioada similară a anului 2023.

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimație Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

4. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

INFORMATII DESPRE SPATII COMPARABILE CONCESIONATE

Evaluatorul nu a identificat spații comparabile concesionate in aria de piață anterior delimitată, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt in general disponibile, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri in parte, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

In aceste conditii valoarea redeventei se determina/estimeaza conform metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani.

INFORMATII DESPRE COSTURI DE CONSTRUIRE, DEPRECIERI

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile precum: cataloagele editate de IROVAL si cataloagele tehnice editate de MatrixRom, inclusiv indicii de actualizare valabili la data evaluarii, instrumente consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, care furnizeaza informatii actualizate referitoare la costurile specifice de construire - pe diferite tipuri de constructii si pe diferite materiale de constructii. Am folosit programul agreat de ANEVAR Kost Plus.

In estimarea deprecierilor, evaluatorul a tinut cont de tipul cladirii, precum si de vechimea si conditia tehnica/fizica a acesteia, coroborate cu duratele de viata normale recunoscute pentru astfel de cladiri, precum şi de starea spațiilor de evaluat.

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chiriasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

O piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare. Diferitele piete imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata, pe de o parte si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii, pe de alta parte.

In functie de acestea se pot identifica cinci tipuri de piete imobiliare, corespunzatoare celor cinci tipuri/categorii de proprietati imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale. Acestea se pot diviza la randul lor in piete mai mici, mai specializate, numite subpiete, printr-un proces de identificare si analiza numit segmentarea pietei.

DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI
STRATU DANA IULIANA Nr. 18010 Valabil 2024 Specializarea: EPI ANEVAR

****

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor de proprietati imobiliare, care la randul lor sunt influentati de o serie de forte sociale, economice, de reglementare si de mediu si are caracteristici diferite de cele ale pietelor mai eficiente ale altor bunuri si servicii (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, este influentata de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei etc).

In concluzie, piata imobiliara nu este eficienta si are un comportament dificil de previzionat, fiind importante motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piata, in masura in care ei raspund caracteristicilor particulare ale proprietatii imobiliare si influentelor externe ce afecteaza valoarea.

Piata imobiliara specifica in cazul de fata, tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, se identifica astfel:

Segmentul de piață – piața clădirilor utilizate pentru furnizarea unor servicii publice
Aria de piață – piața clădirilor utilizate pentru furnizarea unor servicii publice
Clădiri – nu au fost identificate spații similar disponibile în aria de piață

ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.
Analiza cererii, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales: populatia in aria pietei, rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor, compozitia si distributia pe varste, veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului, raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi, consideratii financiare (nivelul economiilor, cerintele de creditare), modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica, factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii adica geografia/geologia, structura taxelor locale si a administratiei, disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (institutii culturale, facilitati de educatie si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **cererea este medie**, dar totusi limitata de oferta de servicii medicale existenta in imediata vecinatate, la nivelul municipiului Bucuresti si ar putea veni din partea medicilor de familie si/sau medicilor specialisti, in scopul desfasurarii de activitati medicale, conform prevederilor legale.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta se refera la productia si disponibilitatea unui activ. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al activelor care intra in competitie cu activul evaluat. Activele competitive cuprind unitatile cele deja existente, unitatile aflate in constructie care [illegible] pe piata, precum

****

si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea concurentei disponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de activele vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **oferta este limitata,** intrucat astfel de cladiri trebuie amenajate, dotate si avizate caracterisitic, pentru a putea fi valorificate prin concesiune, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

Astfel cum a fost mentionat in capitolul anterior, evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt disponibile in mod transparent si public, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

ECHILIBRUL PIETEI

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla **intr-un dezechilibru in favoarea cererii.**

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare (CMBU) este: "utilizarea probabila in 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 rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Conform SEV 104 | Tipuri ale valorii: "Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere". Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

Permisa legal: utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului

Posibila fizic: utilizarile unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si domeniul unde dezastre

DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011
DANA IULIANA Legitimatia Nr. 18010 Specializarea: EPI ANEVAR

naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)

Fezabila financiar: utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)

Maxim productiva: dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT A FI LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face cand ea nu mai adauga valoare terenului.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CA FIIND CONSTRUITA

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU in acest caz are ca obiective identificarea acelei utilizari a proprietatii imobiliare care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit si identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.

CONCLUZII CMBU

In conditiile date, avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de tipul spațiilor evaluate si de probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei acesteia, se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a** spațiilor **evaluate este cea actuală** – cabinete **medicale.**

2. EVALUAREA SPAȚIILOR

Pentru estimarea valorii unor active de natura SPAȚIILOR, pot fi utilizate una sau mai multe abordari specifice de evaluare, prezentate principial mai jos:

Abordarea prin piata - cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa, ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin compararea acestuia cu active similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Aceasta este aplicabila tuturor tipurilor de active, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile (informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau ofertare care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice). Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

STRATU DANA IULIANA Legitimația Nr. 18010 Valabil 2024

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin utilizarea de metode, tehnici si proceduri matematice cu scopul de a analiza capacitatea activului de a genera beneficii si de a transforma aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizare a acestora.

Aceasta este aplicabila oricarui activ care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (active vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include doua metode de baza: capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat (metoda DCF), iar prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, aceste doua metode trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin insumarea valorii terenului cu cea a constructiilor, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar si tinand cont de principiul substitutiei care sta la baza acestei aplicari, potrivit caruia niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru un activ decat costul de a obtine imediat un amplasament si o constructie similare, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand activul evaluat include: cladiri noi sau cladiri relativ nou construite, cladiri mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierii acestora, cladiri aflate in faza de proiect, constructii specializate.

Oportunitatea utilizarii uneia dintre abordari sau a tuturor si relevanta rezultatelor obtinute depind de tipul activului evaluat, de calitatea informatiilor disponibile si nu in ultimul rand de scopul evaluarii. Aplicarea acestora permite evaluatorului sa determine valoarea de piata sau un alt tip de valoare diferit de valoarea de piata.

In cazul prezentei evaluari, avand in vedere tipul activului evaluat - cladire, termenii de referinta ai evaluarii, precum si calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii, evaluatorul a selectat dintre abordarile aratate si a considerat ca fiind adecvata indeplinii misiunii sale de evaluare: **abordarea prin cost** – in scopul aplicarii metodologiei specifice, consacrate si legale de calcul pentru estimarea valorii redeventei.

Astfel, au fost eliminate ca fiind considerate neadecvate: abordarea prin piata - intrucat active de natura cladirilor ce apartin domeniului privat al judetului nu se tranzactioneaza si nici sunt oferite spre vanzare/cumparare si abordarea prin venit - intrucat nu au fost identificate informatii despre SPAȚII ce apartin domeniului privat al j u d e ț u l u i concesionate/inchiriate.

ABORDAREA PRIN COST

Conform SEV 105 | Abordari si metode de evaluare: „Abordarea prin prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin calcularea costului curent de inlocuire sau de reconstruire al unui activ si aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizica a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere."

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire, cu exceptia situatiei cand se interpun factori precum momente inoportune, inconveniente, riscuri sau alti factori.

****

Estimarea valorii cladirii prin aceasta abordare

Cele trei metode de evaluare din cadrul abordarii prin cost sunt: metoda costului de inlocuire, metoda costului de reconstruire si metoda insumarii. In cazul de fata - avand in vedere tipul si vechimea cladirii, a fost utilizata **metoda costului de inlocuire** - care conduce spre o indicatie privind valoarea cladirii, prin calcularea costului unei cladiri similare care ofera o utilitate echivalenta.

Metoda parcurge urmatoarele etape:

- Estimarea costului total/de nou: calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piata care urmareste sa creeze sau sa obtina o cladire care ii ofera o utilitate echivalenta
- Determinea oricaror forme de depreciere: fizica, functionala sau externa
- Estimarea costului de inlocuire depreciat: prin scaderea deprecierii totale din costul total/de nou

1. **Estimarea costului total/de nou**

Din punct de vedere teoretic, costul utilizat in aplicarea abordarii prin cost este de realizare a unei cladiri identice la data efectiva a evaluarii. Acesta este cunoscut ca si cost de reconstruire. Cu toate acestea, o cladire existenta poate incorpora materiale de construire, tehnici de construire sau elemente de proiectare care sunt in prezent depasite si nu pot fi reproduse. Sau, o structura poate expune o combinatie de caracteristici care deviaza de la standardele curente pentru componente ale cladirilor, pentru care exista estimari de cost. In aceste situatii se practica in mod obisnuit estimarea costului de edificare a cladirilor care ofera utilitate comparabila cu cea a cladirii subiect, adica costul de inlocuire.

Costul de nou ales in cazul de fata este: **costul de inlocuire** - care reprezinta costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei cladiri cu functionalitate si utilitate echivalente celei evaluate, folosind materiale si tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de inlocuire au fost preluate din mai multe surse consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, respectiv: cataloagele IROVAL actualizate la data evaluarii.

2. **Determinarea formelor de depreciere care afecteaza cladirea**

Deprecierea se refera la ajustarile aplicate costului estimat pentru a crea o cladire echivalenta ca utilitate, ajustari care reflecta influenta asupra valorii a oricarei forme de depreciere care afecteaza cladirea subiect. Ajustarile pentru depreciere se aplica pentru urmatoarele tipuri de depreciere:

- Depreciere fizica - orice pierdere a utilitatii din cauza deteriorarii fizice a cladirii sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizarii sale

Estimarea deprecierii fizice normale :

Conform Ghidului cuprinzând coeficienţii de uzură fizică normal la mijloacele fixe din grupa 1 construcţii indicative P135-99 am stabilit gradul de uzură al fiecărui subansamblu conform Anexei nr.45, prin vizualizarea directă, discuţii şi documentare la faţa locului.

****

S-a determinat prin ponderare coeficientul mediu de uzură al obiectului rezultând 0,20x40%+0,10x17%+0,30x25%+0,20x18%

- Depreciere functionala - orice pierdere a utilitatii rezultata din lipsa de eficienta a cladirii subiect in comparatie cu inlocuitorul sau, cum ar fi proiectul, specificatiile sau tehnologia invechite
- Depreciere externa - orice pierdere a utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti de cladire. Acest tip de depreciere poate fi temporara sau permanenta.

Estimarea deprecierilor

- Estimarea deprecierii fizice s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare spaţii si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemanatoare ca structura. Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari - specifice tipului de constructie, unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura activele au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari: structura de rezistenta si anvelopa - durata de viata lunga + finisaje - durata de viata lunga combinata cu durata scurta
  + instalatii - durata de viata scurta.

  La estimarea duratelor de viata normale si ponderii orientative a subansamblelor constituiente ale cladirii s-au avut in vedere si informatiile furnizate de „Ghidul cuprinzand coeficentii de uzura fizica normala P135- 99", precum si de informatiile furnizate de cataloagele IROVAL.

- Estimarea deprecierii functionale: nu au fost identificate elemente de depreciere functionala. Eventuale pierderi ale utilitatii rezultate din lipsa de eficienta a cladirii comparativ cu o cladire moderna, sunt irelevante in situatia de fata, avand in vedere atat obiectul si scopul evaluarii.

- Estimarea deprecierii externe: au fost identificate elemente de depreciere externa. Lotul 4/27 are intrare prin lotul 4/28

3. **Estimarea costului de inlocuire depreciat**

Prin scaderea deprecierii totale din costul total/de nou, rezulta costul de inlocuire depreciat, in fapt valoarea spaţiilor la (conform grilei de calcul prezentate in **Anexa 1**):

LOT 4/3 - 19.858 euro
LOT 4/27 – 16.290 euro

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potentiial obtenabile la:

VALOARE LOT 4/3	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE		ARIE UTILA	REDEVENTA LUNARA
EURO	ANI	LUNI	MP	EURO/mp Au
17.087	**25**	**300**	**21,71**	**3,05**

VALOARE	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE	ARIE	REDEVENTA

DANOVCAD S.R.L.

STRATU DANA IULIANA Nr. 18010 Valabil 2024 Specializarea: EPI ANEVAR

Concluzia asupra valorii

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda pentru urmatoarea valoare **a redeventei lunare potential obtenabile** pentru spațiile ce fac obiectul evaluarii:

3.05 euro/mpAu - LOT 4/3

3.02 euro/mpAu - LOT 4/27

STRATU DANA IULIANA
Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI

PREZENTAREA EVALUATORULUI

SC DANOVCAD SRL ofera servicii de inalta calitate in domeniul evaluarilor, cu o experienta de peste 10 ani, avand calitatea de membru corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
Suntem convinsi ca putem prospera doar prin indeplinirea dorintelor clientilor nostri. Tocmai de aceea utilizam toate resursele de care dispunem pentru ca, la final, sa prezentam un serviciu de cea mai buna calitate.

STRATU DANA IULIANA

Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI

Activitate

Incepand cu anul 2014, activitatea firmei este orientata spre furnizarea serviciilor de evaluare pentru toate clasificarile de active corporale si necorporale si serviciilor conexe evaluarii.

Servicii

Realizam rapoarte de evaluare pentru: vanzare/achizitie, garantarea imprumuturilor bancare, asigurari, raportari financiare, lichidari, fuziune/diviziune, investitii, despagubiri, precum si pentru alte scopuri conforme cu Standardele de Evaluare.

Certificari

Societatea noastra este Membru Corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) conform certificatului nr. 0609 - valabil 2024.

SC DANOVCAD SRL detine o polita de asigurare de raspundere civila profesionala.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnata, prin prezenta atest faptul ca am respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, aferente indeplinirii misiunii de evaluare.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu Clientul si niciun interes actual sau viitor fata de cladirea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de cladirea in cauza, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

De asemenea, certific ca:

Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta cladirii care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza Clientului in functie de opinia mea.

Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR care detine specializarea VE (Verificarea Evaluarii), conform SEV 400 - Verificarea Evaluarii.

STRATU DANA IULIANA
Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI





RAPORT DE EVALUARE nr. 56

Beneficiar raport: JUDETUL ILFOV Destinatar:
Proprietate Evaluata:
ILFOV, BUFTEA,

Data evaluarii: 25.07.2024 / Curs la data evaluarii: 4,975 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Nr. crt.	Nr. identificare cadastral	Destinatie	An construire	Clasa de importanta	Valoarea Categoriei de folosinta (lei/mp)	Valoarea Categoriei de folosinta (EUR/mp)	Durata de viata normata a constructiei (ani)	Cost de nou al constructiei (lei)	Cost de nou al constructiei (EUR)	Grad de uzura fizica (%)	Depreciere functionala (%)	Grad uzura externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Cota de proprietate (%)	Cost in curs de executie (lei)
1	lot4/3	cabinet medical PARTER	1957	B	67	67	30	103.983	20.903	5	0	0	98.784	19.858	100,00	0
2	lot4/27	cabinet medical ETAJ	1957	B	67	67	25	92.718	18.639	5	0	8	81.036	16.290	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					**56**	**196.701**	**39.542**				**179.819**	**36.148**		**0**

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA • Specializarea: EPI • ANEVAR • Evaluator autorizat STRATU DANA IULIANA Legitimatia Nr. 18010 Valabil 2024

SOCIETATEA CONSULTANTA DANOVAD S.R.L. J40/7928/2011 RO30722811

FISA NR. 1 - cabinet medical PARTER

Nr. crt.	Simbol	Descriere articole componente	Dimensiuni	UM	Sursa Pret	Cantitate	Cost unitar de baza (resurse) si corectat - fara TVA (RON/UM)	Cost total cu manopera si utilaje (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost total manopera (lei fara TVA)	Cost unitar manopera si utilaje (lei fara TVA)	Sursa pret	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STRPOLI8	Structura pe cadre din beton armat, P +E, la parterul careia se afla policlinica		mp Ac policlinica	B	30,39	1.033,10	31.395,91	100,00	31.396	0	8	151
4	TERNECIRCS	Acoperis tip terasa necirculabila la cladire P+1E cu policlinica la parter		mp Ac policlinica	B	6,97	349,59	2.436,64	100,00	2.437	0	8	151
5	INCHIDPOL	Inchideri perimetrale nestructurale la policlinica		mp Ac policlinica	B	30,39	127,92	3.887,49	100,00	3.887	0	8	151
8	COFINPOL	Compartim.int.pereti gipscarton izolati cu vata baz., finisaje din zugr.acril.,tavan placi Armstrong, pardoseala pvc trafic intens, tampl.ed.pvc+termop., usi int cel.furniruite la policlinica		mp Ac policlinica	B	30,39	886,50	26.940,73	100,00	26.941	0	8	151
9	ELPOLICLIN	Instalatii electrice functionale (iluminat si prize, corpuri ilum.fluoresc.) la policlinica		mp Ac policlinica	B	30,39	271,67	8.256,05	100,00	8.256	0	8	151
10	INGPOLICLIN	Instalatii de incalzire functionale cu convectoradiatoare la policlinica		mp Ac policlinica	B	30,39	308,16	9.364,98	100,00	9.365	0	8	151
11	SAPOLICLIN	Instalatii sanitare functionale la policlinica		mp Ac policlinica	B	30,39	94,53	2.872,77	100,00	2.873	0	8	151
12	FOLISTA	Fatada cladire policlinica cu termosistem de 10 cm grosime		mp fatada opaca	B	30,39	619,55	18.828,12	100,00	18.828	0	8	151
		TOTAL FISA						**103.983**		**103.983**	**0**		

FISA NR. 2 - cabinet medical ETAJ

Nr. crt.	Simbol	Descriere articole componente	Dimensiuni	UM	Sursa Pret	Cantitate	Cost unitar de baza (resurse) si corectat - fara TVA (RON/UM)	Cost total cu manopera si utilaje (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost total manopera (lei fara TVA)	Cost unitar manopera si utilaje (lei fara TVA)	Sursa pret	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	STRPOLI8	Structura pe cadre din beton armat, P +E, la parterul careia se afla policlinica		mp Ac policlinica	FB	25,12	1.033,10	25.951,47	100,00	25.951	0	8	151
	TERNECIRCS	Acoperis tip terasa necirculabila la cladire P+1E cu policlinica la parter		mp Ac policlinica	FB	25,12	349,59	8.781,70	100,00	8.782	0	8	151

6	INCHIDPOL	Inchideri perimetrale nestructurale la policlinica	mp Ac policlinica	FB	25,12	127,92	3.213,35	100,00	3.213	0	8	151
7	COFINPOL	Compartim.int.pereti gipscarton izolati cu vata baz., finisaje din zugr.acril.,tavan placi Armstrong, pardoseala pvc trafic intens, tampl.ext.pvc+termop., usi int cel.furniruite la policlinica	mp Ac policlinica	FB	25,12	886,50	22.268,88	100,00	22.269	0	8	151
12	ELPOLICLIN	Instalatii electrice functionale (iluminat si prize, corpuri ilum.fluoresc.) la policlinica	mp Ac policlinica	FB	25,12	271,67	6.824,35	100,00	6.824	0	8	151
13	INCPOLICLIN	Instalatii de incalzire functionale cu convectoradiatoare la policlinica	mp Ac policlinica	FB	25,12	308,16	7.740,98	100,00	7.741	0	8	151
14	SAPOLICLIN	Instalatii sanitare functionale la policlinica	mp Ac policlinica	FB	25,12	94,53	2.374,59	100,00	2.375	0	8	151
15	POLIST 10	Fatada cladire policlinica cu termosistem de 10 cm grosime	mp fatada opaca	FB	25,12	619,55	15.563,10	100,00	15.563	0	8	151
		TOTAL FISA					**92.718**		**92.718**	**0**		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.cheltindirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale";4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - **www.kosturi.ro** - *program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator*

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA ANEVAR
STRATU DANA IULIANA
Membru Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L.

A.-EXA NR.45

PONDEREA ORIENTATIVĂ A SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE MIJLOACELOR FIXE DIN GRUPA 1 "CLĂDIRI" - SUBGRUPA "CONSTRUCȚII"

DENUMIREA SUBANSAMBLULUI					
	Structura de rezistență	Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	Finisaje	Instalații funcțio-nale	Total
0	1	2	3	4	5
Clădiri industriale	50	22	8	20	100
Clădiri agricole	58	25	5	12	100
Clădiri pentru transporturi și telecomunicații cu caracter productiv	50	23	12	15	100
Clădiri pentru comerț,depozitare	60	20	8	12	100
Clădiri pentru învățământ,știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement. Clădiri administrative. Clădiri pentru afaceri. Clădire pentru transporturi și telecomunicații cu caracter civil. Clădiri de locuit	40	17	25	18	100

CUPRINS

1. Prevederi generale 154
2. Modul de stabilire a coeficienților de uzură fizică la construcții 157
3. Exemple de calcul privind stabilirea coeficienților de uzură fizică 159

Anexe

Anexa nr. 1 - Clădiri industriale în afară de clădirile din industria alimentară, industria materialelor de construcții, industria metalurgică și siderurgică; industria chimică; construcții ușoare (barăci, șoproane, etc.) 161

Anexa nr. 2 - Centrale hidroelectrice, stații și posturi de transformare, stații de conexiuni; centrale termoelectrice și nuclearo-electrice; clădirea reactorului. 165

Anexa nr. 3 - Piste și platforme; sonde de țiței, gaze, sare; platforme marine de foraj și extracție; turnuri de extracție miniere. 166

Anexa nr. 4 - Puțuri de mină, galerii, planuri înclinate și rampe de puț. 167

Anexa nr. 5 - Structuri de susținere, eșafodaje, estacade și culoare pentru transportoare cu bandă; culee de ancorare. 168

Anexa nr. 6 - Rampe de încărcare - descărcare; construcții miniere subterane pentru personal; gări și remize; stații de pompare; stații de compresoare; canale pentru aeraj, suitori - coborâtori, rostogoluri și buncăre miniere subterane. 169

Anexa nr. 7 - Coșuri de fum; turnuri de răcire. 170

Anexa nr. 8 - Iazuri pentru decantarea sterilului; camere de fum, de desprăfuire, de uscare; lucrări de construcții de decopertări pentru exploatări miniere. 171

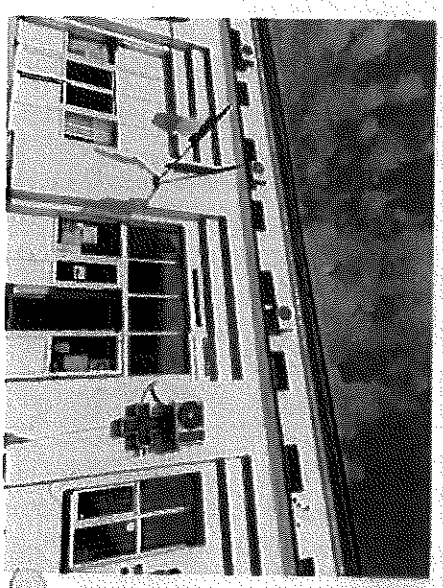
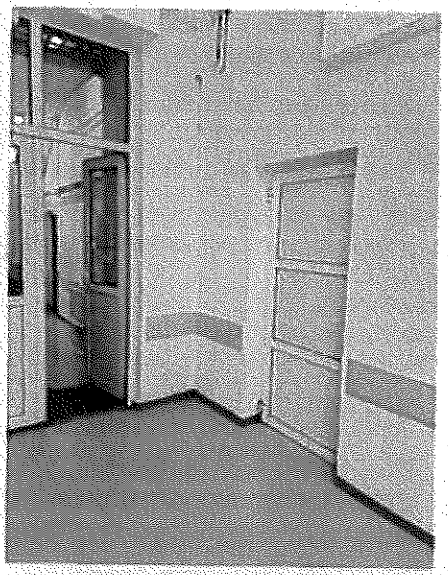
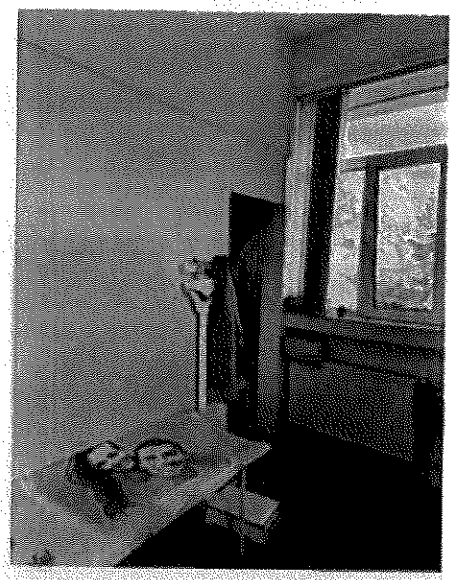
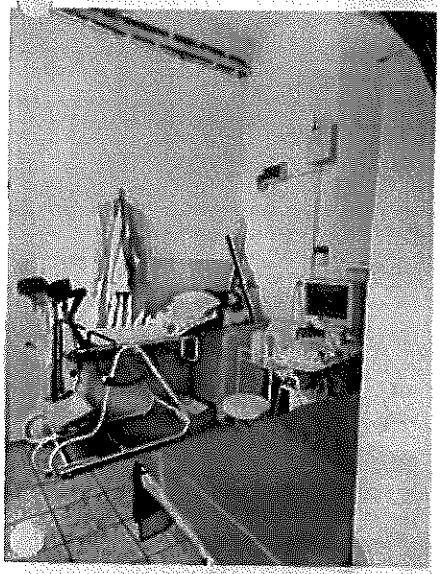
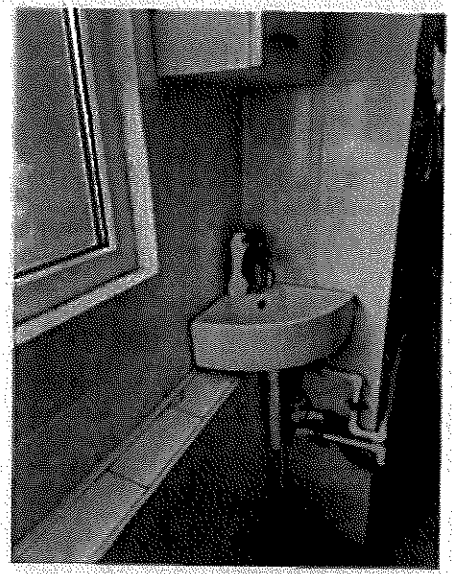
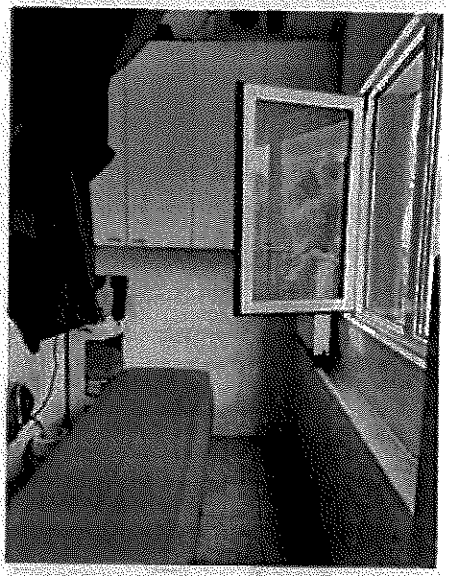
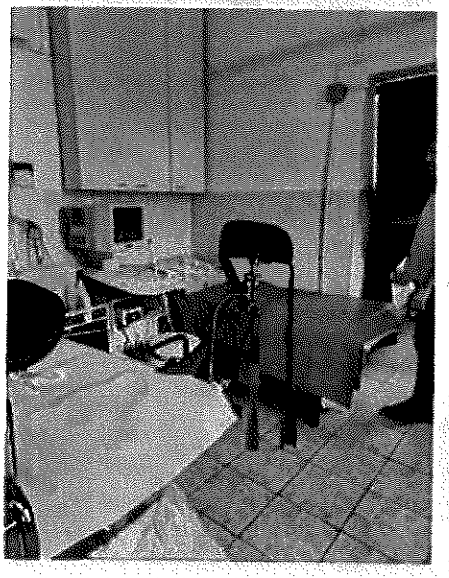
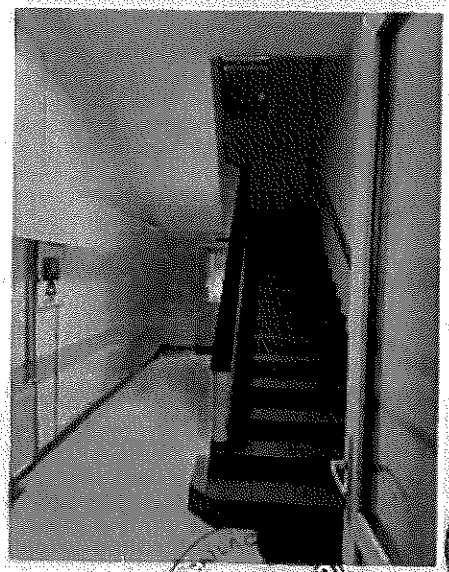
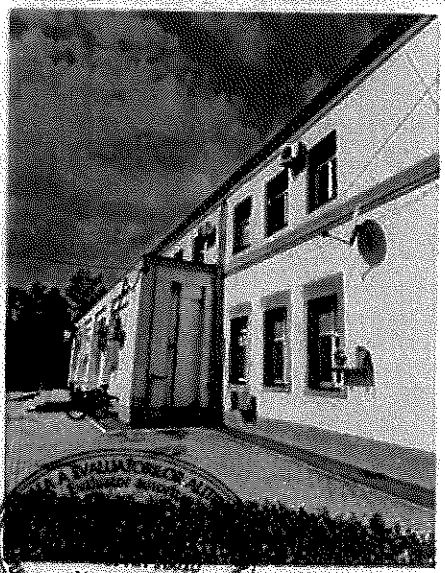
Anexa nr. 9 - Clădiri agrozootehnice; construcții agricole ușoare (barăci, magazii, șoproane, cabane) 172

Anexa nr. 10 - *Depozite de îngrășăminte minerale sau naturale; silozuri pentru furaje.* .. 174

Anexa nr. 11 - Silozuri pentru depozitarea și conservarea cerealelor; pătule pentru depozitarea porumbului; construcții pentru creșterea animalelor și păsărilor, padocuri. 175

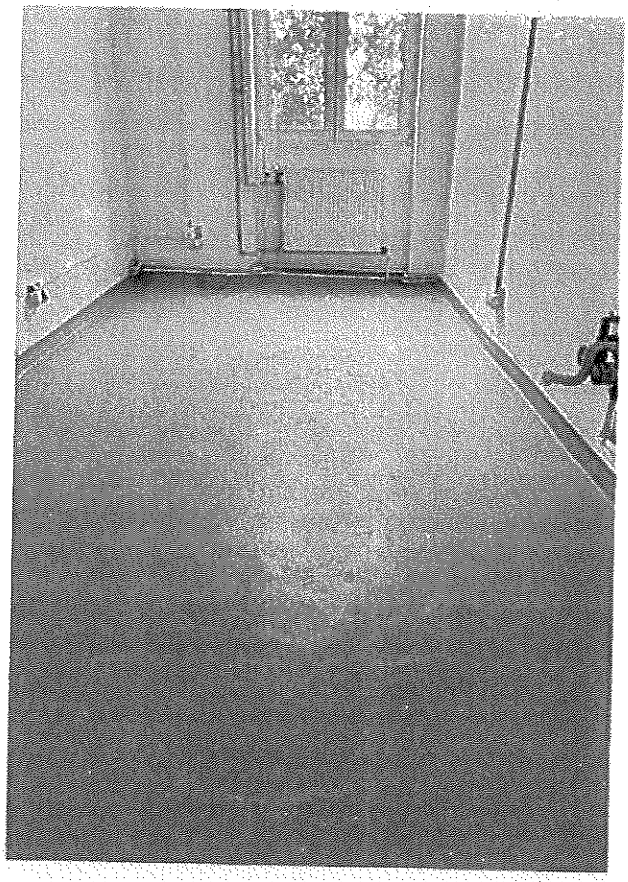
Anexa nr. 12 - Heleștee, iazuri, lacuri, bazine, ecluze și ascensoare, jgheaburi, etc. pentru creșterea peștilor; terase pe arabil, plantații pomicole și viticole; sere, solarii, răsadnițe și ciuperării. 176

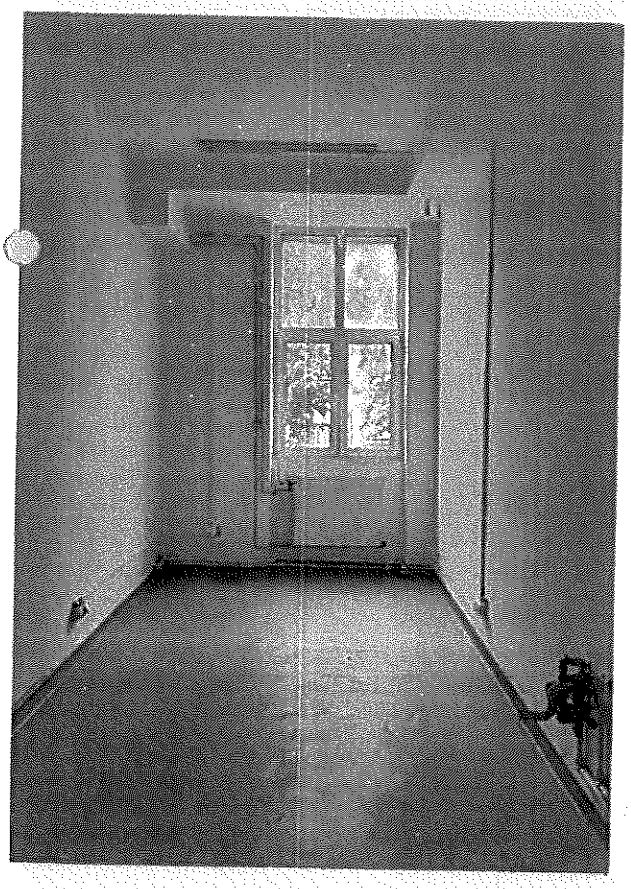
ANEXA 2

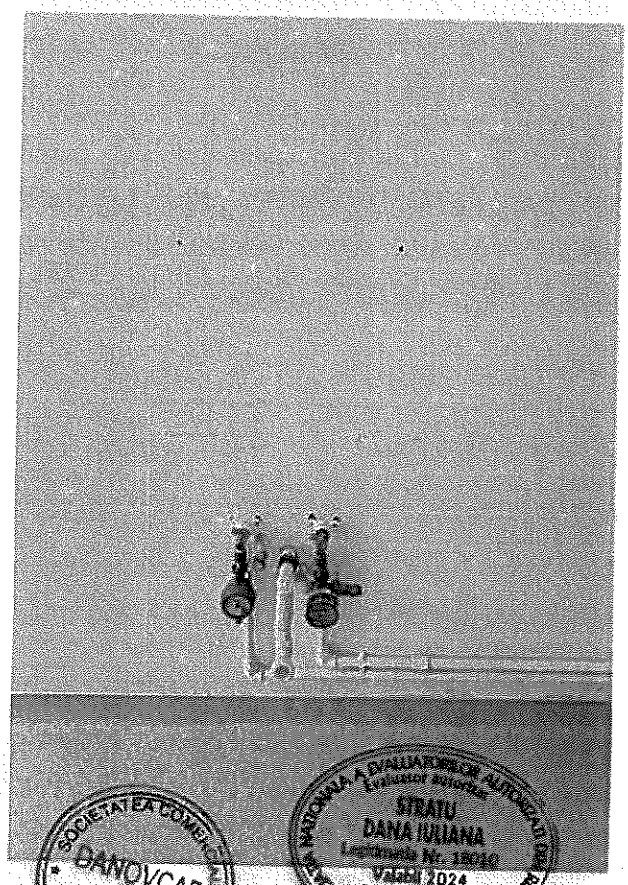










SOCIETATEA DANOVCAD S.R.L.
Valabil 2024
Specialitatea: EPI
ANEVAR



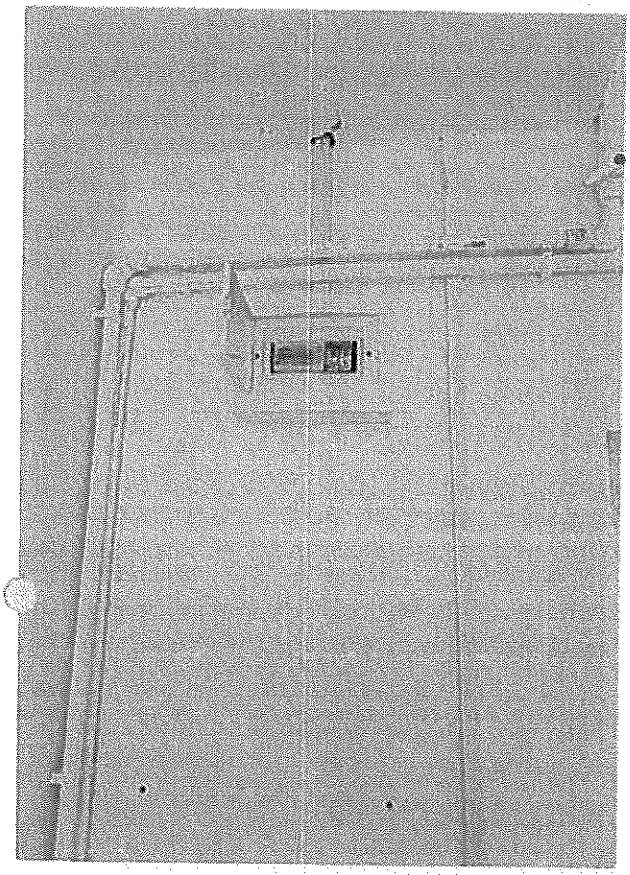


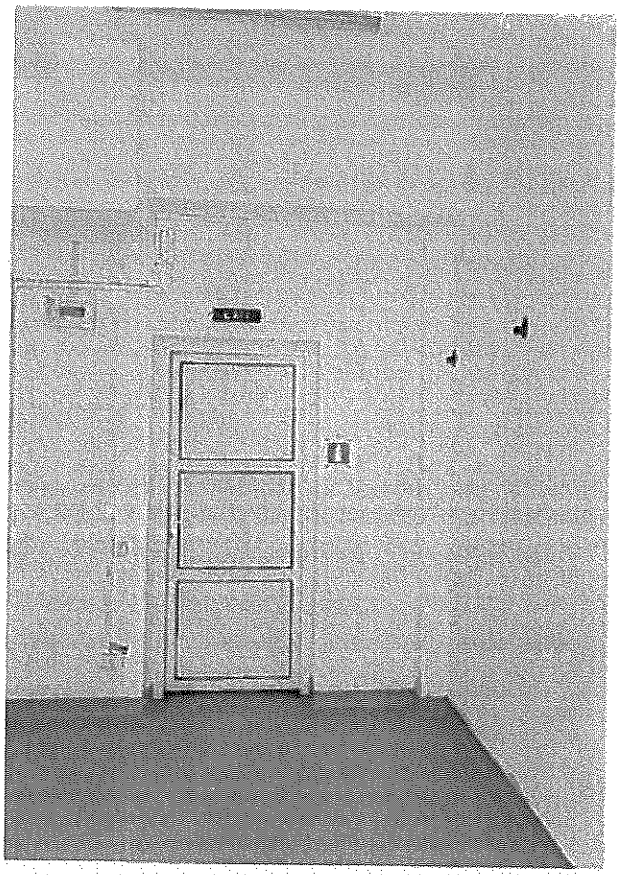




SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. Jan/3828/2011 BUCUREȘTI ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD
S.R.L.

ANEXA 3

Aprobat

Primar Orasul Buftea
Rovinaru Nicolae

Nr. de inregistrare
9336 / 11.12.2003

Presedintele Consiliului Judetean
Constantin Ivanovici

Nr. de inregistrare
11792 / 11.12.2003

PROTOCOL

Incheiat intre
PRIMARIA ORASULUI BUFTEA
SI CONSILIUL JUDETEAN ILFOV

Comisia numita de Primaria Orasului Buftea cu sediul in Buftea , str Mihai Eminescu ,nr. 32 , reprezentata de Domnul Primar Rovinaru Nicolae
Si

Comisia numita de Presedintele Consiliului Judetean Ilfov , cu sediul in Bucuresti , str. Gheorghe Manu, nr. 18, sector 1 , reprezentata de Domnul Constantin Ivanovici .

In baza prevederilor H.g. Nr .867/2002, comisiile au efectuat predarea-primirea imobilului din folosinta Centrului Medical Buftea pentru trecerea acestuia din domeniul privat al statului si din administrarea Ministerului Sanatatii si Familiei in domeniul public al statului si in administrarea Consiliului Judetean Ilfov

Predarea , respectiv primirea constructiei si terenului s-a facut prin inventarierea in conditiile legii, care face parte componenta di prezentul protocol

Situatia privind datele de identificare a imobilului predat este prevazuta in anexa care face parte integranta din prezentul protocol
Protocolul s-a incheiat in 3 exemplare , astazi 12.08.2015

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializare: EPI
ANEVAR

Comisii

Predator,
Gheorghiu Ioana Gabriela – viceprimar
Anghelov Valentina - contabil sef
Stoica Marin - inspector

Primitor,
Constantin Elvira - inginer
Radu Marinica – inginer
Radu Mihail

Si din partea Centrului Medical Buftea – Director Medic Specialist
Dr. Elena Marinescu

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Am primit un exemplar original
11.09.'03

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD
S.R.L.
J40/3828/2011
BUCUREȘTI - ROMÂNIA

CENTRUL MEDICAL BUFTEA
ORAS BUFTEA JUDET ILFOV

S I T U A T I A

Privind datele de identificare a imobilelor (constructii si terenuri)

Nr. crt	Denumirea :mobilelor(constructii si terenuri)	Descrierea activitatilor din imobile **CENTRUL MEDICAL BUFTEA -diagnosticare**	Valoarea de inventar -mii lei-	Consolidare/ extindere/ modernizare/investitii/RK. necesare constructiei	Realizarea stadiului fizic la data predarii fata de totalul lucrarilor necesare - % -	Observatii
0	1	2	3	4	5	6
1	**CLADIRE CENTRUL MEDICAL BUFTEA**	Regim de inaltime : S+ P +1 Suprafata constr. sol = 918 mp. Suprafata constr. desfasurata : - subsol =32 mp. - parter = 918 mp - etaj = 850 mp **TOTAL = 1.800 mp** **<u>Suprafata utila subsol</u>** - 2 incaperi = 32 mp - administrativ **TOTAL = 32 mp** **<u>Suprafata utila parter</u>** - 17 incaperi = 918 mp din care : 6 incaperi –Centrul Medical Buftea = 94,06 mp din care - 4 incaperi cab. Medical - 2 incaperi –administrativ 4 incaperi – Spital OG. Dr. Maria		Este necesar reabilitarea tamplariei exterioare existente (inlocuire) la toate ferestrele si usile; Constructia are acoperis tip terasa cu hidroizolatia deteriorata ceea ce duce la scurgeri de apa in cabinete si necesita refacerea sau construirea unei sarpante : - se impun reparatii exterioare la cladiri ; Instalatia electrica interioara si exterioara se gaseste intr-o stare avansata de uzura fizica Reteaua de alimentare cu energie termica trebuie revizuita (tevi uzate . sistem de aerisire al instalatiei defectuos); Instalaua tehnico – sanitara trebuie revizuita; Mobilierul din holurile de asteptare si din cabinete sunt foarte vechi si intr-o stare de degradare avnsata; Interioarele trebuiesc igienizate ; Holurile , cabinetele si grupurile sanitare necesita reparatii la suprafetele de faianta si gresie ;		

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR IMOBILIARI
STRATU DANA IULIANA
Legitimatia Nr. 18016
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L.

ROMÂNIA

JUDEȚUL ILFOV

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

HOTĂRÂRE

privind trecerea unor bunuri imobile sau părţile acestora, în care funcţionează cabinete medicale înfiinţate potrivit O.G. nr.124/1998, din proprietatea publică a judeţului Ilfov, în proprietate privată a judeţului Ilfov

Consiliul Județean Ilfov:
Având în vedere:

- Expunerea de motive a Preşedintelui şi Vicepreşedinţilor Consiliului Județean Ilfov, înregistrată sub nr. 8624 din 09.09.2004 ;

- Raportul comun al direcţiilor de specialitate din cadrul Consiliului Județean Ilfov înregistrat sub nr. 8625 din 09.09.2004 ;

- Raportul de avizare al Comisiei de buget, finanţe, bănci, prognoze şi studii economice a Consiliului Județean Ilfov;

- Raportul de avizare al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, lucrări publice, arhitectură şi administrarea domeniului public al judeţului;

- Raportul de avizare al Comisiei de administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi a libertăţilor cetăţeneşti;

În conformitate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 884 din 03.06.2004 privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale.

DANA IULIANA
Legitimație Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

DANOVICAD S.R.L.

Luând în considerare art. 13 alin.(3) şi (4) din Legea nr.629/13.11.2001 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr.124/1998 privind organizarea şi funcţionarea cabinetelor medicale.

Ţinând seama de art.4 şi art.10 alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, modificată şi completată.

În temeiul prevederilor art.104 alin.(1) lit. f, art.109, art.123 alin.(1) şi (2) din Legea administraţiei publice locale nr.215/2001, modificată şi completată.

HOTĂRĂŞTE :

Art.1. - Se aprobă trecerea unor bunuri imobile sau părţile acestora, în care funcţionează cabinete medicale înfiinţate potrivit O.G. nr.124/1998, din proprietatea publică a judeţului Ilfov, în proprietate privată a judeţului Ilfov, bunuri imobile prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Direcţiile de specialitate ale Consiliului Judeţean Ilfov, vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE,
Doru Laurian BĂDULESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Monica TRANDAFIR

Nr. 48
din 13 10 2004

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa la Hotărârea Consiliului Judeţean Ilfov
nr._____din_____2004

Anexă cu bunurile imobile sau părţile acestora, în care funcţionează cabinete medicale înfiinţate potrivit O.G. nr.124/1998, care trec din proprietatea publică a judeţului Ilfov, în proprietate privată a judeţului Ilfov

- **IMOBILUL DIN STR. STUDIOULUI NR.13, ORAŞ BUFTEA, JUDEŢUL**
  REGIM DE ÎNĂLŢIME: S+P+1
  SUPRAFAŢĂ CONSTRUITĂ: 918 mp,
  SUPRAFAŢĂ DESFĂŞURATĂ: 1.800 mp,

în care îşi desfăşoară activitatea medicală: SOCIETATEA CIVILĂ MEDICALĂ "DR. M. BURGHELE" BUFTEA cu activităţi autorizate de: Medicină internă, Pediatrie, Chirurgie, Reumatologie, Obstretică-Ginecologie, O.R.L., Dermato-venerologie, Urologie, Oftalmologie, Radiologie precum şi următoarele Cabinete Medicale Individuale:
- C.M.I. laborator clinic de analize medicale şi microbiologie clinică C-tin Pârvan cu suprafaţa utilă de S = 88,79 mp;
- C.M.I. de Stomatologie, dr. Ana Ursache, cu suprafaţa utilă de S = 14,85 mp;
- C.M.I. de Psihiatrie, dr. Tripa Anna Maria, cu suprafaţa utilă de S = 28,5 mp;
- C.M.Grupat de Stomatologie, dr. Domnica Ionescu şi dr. Cornelia Toma, cu suprafaţa utilă de S = 8,6 mp;
- C.M.I. de O.R.L., dr. Daniela Popescu, cu suprafeţele utile de S = 24 mp şi S = 7 mp;
- C.M Grupat de Tehnică Dentară, Emilia Sărmăşan şi Marian Lungu, S = 36,5 mp;
- C.M.I. de Stomatologie, dr. Tudoriţa Călinoiu, cu suprafaţa utilă de S = 28 mp;
- C.M.I. de Stomatologie, dr. Mihai Dan Lucian, cu suprafaţa utilă de S = 18 mp,

- **IMOBILUL DIN COMUNA BALOTEŞTI, SAT SĂFTICA, CALEA BUCUREŞTI NR.2(DN1), JUDEŢUL ILFOV, alcătuit din pavilioanele A,B,C, şi D, cu următoarele suprafeţe construite/desfăşurate:**
  - **PAVILION A (regim înălţime: S+P+1E), suprafaţă desfăşurată, S = 618 mp**
  - **PAVILION B(regim înălţime:P), suprafaţă construită, S = 262 mp**
  - **PAVILION C(regim înălţime:P), suprafaţă construită, S = 84 mp**

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVICIADA S.R.L.

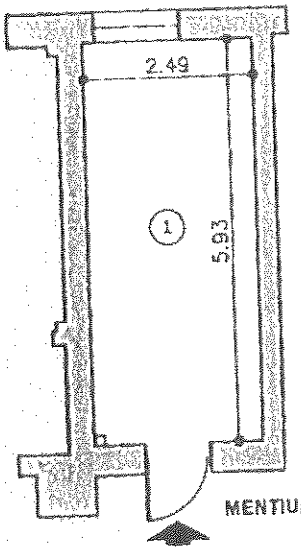
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

ANEXA NR. 12

RELEVEU LOT 4/3 (parter)

scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
3410/3	21.71 mp.	Str Studioului, Nr.13, - oras Buftea	
Cartea Funciară colectivă nr.	3699	UAT	Buftea - Jud. Ilfov
Cod unitate individuală (U): C103	3	C.F. individuală	



MENTIUNI: SUPRAFATA CONSTRUITA LOT 4/3=28.39mp.
COTA INDIVIZA TEREN-AFERENTA LOT 4/3=13.33.mp.

Nr. încăpere (parcelă)	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	C.M.I. Stomatologie C	14.74
Suprafata utila = 14.74 mp.		
Spatiul aferent cotei indivize din spatiile comune [14.74/(1191.84-382.79)] x 382.79 = 6.97 mp		
SUPRAFATA TOTALA LOT 4/3 = 21.71 mp.		
Executant,		Data:
ing Rădulescu Gheorghe		09.2008
Receptionat,		Data:

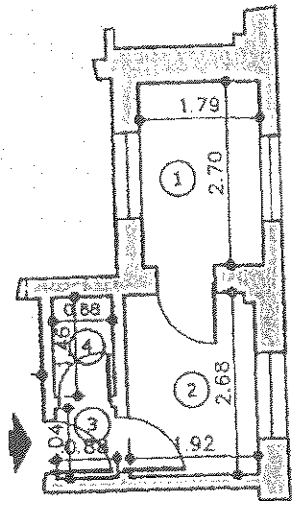
SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

RELEVEU LOT 4/27 *(etaj 1)*

scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
3410/3	17.94 mp.	Str. Studioului, Nr 13. - oras Buftea	
Cartea Funciară colectivă nr	3699	UAT	Buftea - Jud. Ilfov.
Cod unitate individuală (U): C1/27	27	C.F individuală:	



MENTIUNI: SUPRAFATA CONSTRUITA LOT 4/27=21.80mp.
COTA INDIVIZA TEREN-AFERENTA LOT 4/27=11.01.mp

Nr. încăpere (parcelă)	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Uscatorie	4.83
2	Calcatorie	5.15
3	Hol	0.92
4	Debara	1.28
Suprafața utilă = 12,18 mp		
Spatiul aferent cotei indivize din spatiile comune [12.18/(1191.84-382.79)] x 382.79 =5.76mp		
SUPRAFATA TOTALA LOT 4/27 = 17,94 mp.		
Executant,		**Data:**
ing. Rădulescu Gheorghe		09.2008
Receptionat,		**Data:**

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0609

Se acordă societății:

DANOVCAD SRL

Cu sediul în BUCURESTI, cod unic de înregistrare 28271204

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
STRATU DIANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

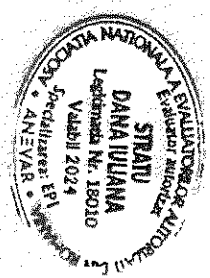
2024

Data emiterii: 01.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

DANOVCAD S.R.L.

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș


ANEVAR
VALABIL 2024
STRATU DANA IULIANA
Legitimația nr. 8010
EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR


ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2024
Specializare: EP1
ANEVAR


SOCIETATEA COMERCIALA
DANOVCAD
S.R.L

România

Județul Ilfov

Consiliul Județean

Anexa nr. 4 la HCJI nr. 11 / 19.02.2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a unor spații
cu destinația de cabinete medicale/activități conexe actelor medicale
aflate în domeniul privat al Județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean, situate în orașul Buftea, str. Studioului, nr. 13, Județ Ilfov

Modalitatea de atribuire: licitație publică

-Informații generale privind organizatorul;

-Caiet de sarcini A – privind concesionarea unui spațiu în suprafață totală de 21,71 mp, situat în imobilul „Centrul Medical Buftea", situat în județul Ilfov, oraș Buftea, str.Studioului, nr.13;

-Caiet de sarcini B – privind concesionarea unui spațiu în suprafață totală de 17,94 mp, situat în imobilul „Centrul Medical Buftea", situat în județul Ilfov, oraș Buftea, str.Studioului, nr.13;

-Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concensionare;

-Contractul –cadru de concesiune însoțit de Procesul verbal de predare-

ISO 9001
3-5 Lăpeș Juvara
Sector 6, 060104 București
România
+40 21 212 56 93
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

- **Autoritate contractantă**: JUDEȚUL ILFOV-CONSILIUL JUDEȚEAN
- **Cod de identificare fiscală**: 4192545
- **Adresa**: STR. ERNEST JUVARA NR. 3-5, SECTOR 6, BUCUREŞTI
- **Telefon**: +40 (0) 21 212 56 93, int. 312
- **Fax**: +40 (0) 21 212 56 99
- **Adresa/ele de internet**: www.cjilfov.ro

Procurarea documentatiei de atribuire se poate procura de la Serviciul Patrimoniu.

- **Mijloace de comunicare:**

Adresa oficiala de email: **cjilfov@cjilfov.ro** și în C.C. "carbon copy" (copie de informare) la adresa de email: **patrimoniu@cjilfov.ro**

Orice clarificare solicitată de către persoanele fizice/juridice se poate solicita numai în scris la adresa de e-mail **patrimoniu@cjilfov.ro**, iar răspunsurile autorității contractante vor fi transmise deasemenea prin e-mail la adresa indicată în solicitarea respectivă.

Persoană de contact: Laurențiu Gabriel Galeş – şef serviciul Patrimoniu