



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării imobilului cu destinația de spațiu medical, în suprafață totală de 308,07 mp., situat în Municipiul Focșani, str. Bucegi nr.28, județul Vrancea, înscris în Cărțile funciare nr. 51464-C1-U53 și 51464-C1-U39 UAT Focșani, care face obiectul contractului de închiriere nr. 11354/09.02.2018, încheiat între Municipiul Focșani și Societatea AMM MED STAR SRL, prin reprezentant dr. Buză Constantin

Consiliul local al Municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară

Analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune vânzarea imobilului cu destinația de spațiu medical, în suprafață totală de 308,07 mp., situat în Municipiul Focșani, str. Bucegi nr.28, județul Vrancea, înscris în Cărțile funciare nr. 51464-C1-U53 și 51464-C1-U39 UAT Focșani, care face obiectul contractului de închiriere nr. 11354/09.02.2018, încheiat între Municipiul Focșani și Societatea AMM MED STAR SRL, prin reprezentant dr. Buză Constantin, Referatul de necesitate înregistrat la nr.4248/20.01.2025, Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, înregistrat la nr.4317/20.01.2025 precum și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate înregistrat la nr.4333/20.01.2025;

- văzând Procesul – verbal de negociere a pretului de vânzare din data de 14 ianuarie 2025, înregistrat la Primăria Municipiului Focșani cu nr.3487/16.01.2025;

- văzând cererea Societății AMM MED STAR SRL, prin reprezentant legal dr. Buză Constantin, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr. 76799/21.08.2024 și Contractul de închiriere nr.11354/09.02.2018, încheiat între Municipiul Focșani și Societatea AMM MED STAR SRL, prin reprezentant dr. Buză Constantin, modificat prin Actul adițional nr.1 din data de 03.06.2020;

- văzând Decizia civilă nr. 668/02.07.2024 pronunțată de Curtea de Apel Galați în Dosarul nr. 7264/91/2012* și Decizia civilă nr. 3453/13.06.2012 pronunțată de Curtea de Apel Galați, Secția Contencios Administrativ și Fiscal în Dosarul nr. 3691/91/2010;

- văzând Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului – spațiu medical, întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L. reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu;

- văzând Extrasele de carte funciară pentru informare nr. 2860/16.01.2025 și nr. 2861/16.01.2025, emise de OCPI Vrancea;

- văzând HCL nr. 20/27.01.2009 privind aprobarea listei spațiilor proprietate privată a Municipiului Focșani, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, care urmează să fie vândute conform OUG nr.68/2008;
- având în vedere avizul comisiei de urbanism și agricultură;
- în conformitate cu prevederile OUG nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare.
- în conformitate cu art. 1.650- 1.667 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 108 lit. "e", art. 355 și art.363 alin. (1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- în baza art. 129 alin. (2) lit. "c" și alin. (6) lit. "b" și în temeiul art.139 alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului cu destinația de spațiu medical, în suprafață totală de 308,07 mp. din care 222,39mp. suprafață exclusivă și 85,68mp. suprafață spații comune, situat în Municipiul Focșani, str. Bucegi nr.28, județul Vrancea, înscris în Cărțile funciare nr. 51464-C1-U53 și 51464-C1-U39 UAT Focșani, care face obiectul contractului de închiriere nr. 11354/09.02.2018, încheiat între Municipiul Focșani și Societatea AMM MED STAR SRL, prin reprezentant dr. Buză Constantin, întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L., reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu, care constituie **anexa nr. 1** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea spațiului medical, în suprafață totală de 308,07 mp. din care 222,39mp. suprafață exclusivă și 85,68mp. suprafață spații comune, situat în Municipiul Focșani, str. Bucegi nr.28, județul Vrancea, înscris în Cărțile funciare nr. 51464-C1-U53 și 51464-C1-U39 UAT Focșani, la prețul de **382.500 lei**, conform Procesului – verbal de negociere din data de 14 ianuarie 2025, înregistrat la Primăria Municipiului Focșani cu nr.3487/16.01.2025, ce constituie **anexa nr. 2** la prezenta hotărâre.

(2) Prețul se va plăti de către cumpărător în rate, în următoarele condiții:

- avansul în cuantum de 57.375,00 lei, reprezentând 15% din prețul de vânzare al spațiului, se va achita la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- diferența, în cuantum de 325.125,00 lei, se va achita în 60 de rate lunare egale, respectiv 5.418,75 lei/lună.

- pentru diferența în cuantum de 325.125,00 lei se va percepe o dobândă anuală cel puțin egală cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

(3) Ratele și dobânda se plătesc prin virament în contul proprietarului deschis la Trezoreria Municipiului Focșani sau în numerar prin depunere la casieria Primăriei Municipiului Focșani, lunar, până pe 28 ale lunii, dată după care se percep penalități.

(4) În cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență 4 rate sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

(5) Se va constitui ipotecă în favoarea Municipiului Focșani asupra spațiului medical, în suprafață totală de 308,07 mp., situat în Municipiul Focșani, str. Bucegi nr.28, județul Vrancea, înscris în Cărțile funciare nr. 51464-C1-U53 și 51464-C1-U39 UAT Focșani, până la achitarea în totalitate a acestuia.

(6) Imobilul cu destinația de spațiu medical ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical.

(7) În cazul încălcării condițiilor prevăzute la alin. (6), contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

(8) În situația prevăzută la alin. (4) și alin. (7), imobilul reintră în proprietatea privată a Municipiului Focșani, iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora.

(9) Sumele obținute din vânzarea spațiului medical se fac venit la bugetul local, într-un cont special și se utilizează pentru realizarea unor proiecte de interes public în domeniul sanitar, aprobate de Consiliul Local al municipiului Focșani.

(10) Urmărirea executării contractului de vânzare – cumpărare se face de către Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate – Compartiment urmărire contracte.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Focșani - Cristi Valentin Misăilă să semneze în numele și pe seama Municipiului Focșani, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.4. Cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare precum și operațiunile de publicitate imobiliară, respectiv înscrierea ipotecii, se vor achita în conformitate cu prevederile OUG nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Direcția juridică și de administrație publică compartimentelor, serviciilor precum și Primarului Municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate,
- Direcția economică.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NEGULESCU VICTOR TRAIAN**

**Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta-Carmen GHIUȚĂ**

LUCRARE DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SPATIU COMERCIAL-CABINET MEDICAL

in suprafata de: **308,07 mp**, din: Mun. Focsani- Jud. Vrancea, str. Bucegi nr. 28

aflat in patrimoniul:

Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani,

cu sediul in Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focşani, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350645

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

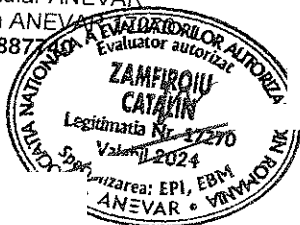
Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membre titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR

Tel: 0722/887



Noiembrie - 2024

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

În conformitate cu STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE, subsemnatul certific în cunoștință de cauză că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt corecte și reale;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare;
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime /maxime, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de aprobarea unui împrumut;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare ediția a opta 2007;
- utilizarea raportului de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu standardul de verificare de rapoarte de evaluare;
- am efectuat personal inspecția proprietății, care face obiectul prezentului raport;
- în prezent sunt membru ANEVAR.

Prin prezenta, certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

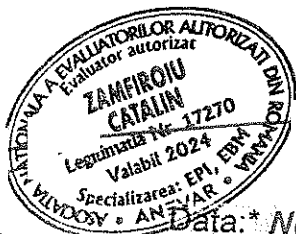
Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimția ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Data: * Noiembrie - 2024

SINTEZA LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării

Beneficiarul acestui raport de evaluare este **Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani**, cu sediul in Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350645.

Proprietar:

Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani, cu sediul in Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350645

Activele fixe supuse evaluării: Spatiu Comercial CABINET MEDICAL BUZA Constantin/ AMM MED STAR S.R.L., situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani:

- **Spatiu Comercial**, CABINET MEDICAL este inregistrat in Catrele Funciara nr. 51464- C1-U53 si Catrele Funciara nr. 51464- C1-U39.

Suprafata Totala Ac = 222,39 mp Au = 182,71 mp; Spatii comune = 85,68 mp (Parter).
Suprafata S1 Ac = 172,35 mp Au = 138,93 mp; mp Spatii comune = 65,15 mp (Parter).
Suprafata S1 Ac = 50,04 mp Au = 43,78 mp; mp Spatii comune = 20,53 mp (Parter).

Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii juste a clădirii, în vederea stabilirii valorii de piata.

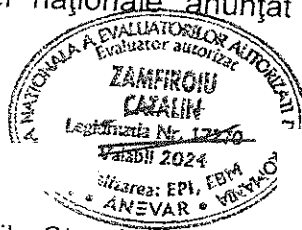
Data evaluării:

30.10.2024

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale anunțat de BNR era de: **4,9746 Lei/Euro**.

Data elaborării raportului de evaluare:

11.11.2024



Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), - ediția a opta 2007, precum și cu respectarea normelor și recomandărilor practice elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România - ANEVAR.

Tipuri de valoare si definirea acestora:

În conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, definiția valorii juste este:

“Valoarea justă este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, de bunăvoie între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat obiectiv”.

Standardele Internaționale de Evaluare avute în vedere la elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- GN 1 Evaluarea proprietății imobiliare;
- GN 8 Abordarea prin cost pentru raportarea financiară (CIN);

Metode de evaluare utilizate

Pentru estimarea valorii juste s-au utilizat:

1. *abordarea prin cost, respectiv costul de înlocuire net – (CIN)*
2. *abordarea prin venit, respectiv capitalizarea venitului*

Costul de înlocuire net reprezintă o aplicație a abordării prin cost care poate fi utilizată la estimarea valorii activelor specializate în scopuri de raportare financiară.

În conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 8, definiția costului de înlocuire net este:

”Costul de înlocuire net – reprezintă costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării”.

Abordarea prin venit – ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea leagă venitul de un anumit tip de valoare prin convertirea lui într-o estimare de valoare. Acest proces poate lua în considerare relaționările directe (cunoscute ca rate de capitalizare), ratele de actualizare (care reflectă rentabilitatea investiției), sau ambele. În general, principiul substituției arată că fluxul de venit care produce cel mai mare profit, corespunzător unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai probabilă mărime a valorii.

Informații disponibile:

Evaluarea se bazează pe informațiile primite de la beneficiarul raportului de evaluare, precum și pe investigațiile făcute de către evaluator.

Beneficiarul raportului de evaluare a pus la dispoziția evaluatorului documentele din care rezultă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate, lista mijloacelor fixe de evaluat.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea acestora.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

”Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Evaluarea a fost făcută considerând că cea mai bună utilizare pentru activele fixe evaluate este cea actuală.

Opinia evaluatorului:

Rezultatele obținute în urma reevaluării sunt:

- Valoarea clădirii - abordarea prin cost
- metoda costului de înlocuire net
- Valoarea clădirii - abordarea prin venit
- metoda capitalizării venitului



149.400 Euro (742.900 Lei)

142.000 Euro (706.400 Lei)

În opinia evaluatorului valoarea justă a activului SPATIU COMERCIAL
în suprafața de: 222,39 mp, din: Mun. Focsani- Jud. Vrancea, str. Bucegi nr. 28
aflat în patrimoniul:

Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis,
Focșani, Județul Vrancea, având CIF- 4350645

este de:

123.400 Euro sau 613.800 Lei
1(unu) mp construit este: 555,00 Euro sau 2.660,00 Lei

Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

Toate valorile numerice exprimate în lucrare au fost calculate fără T.V.A.

În opinia evaluatorului valoarea justă a activului SPATII COMUNE
în suprafața de: 85,68 mp, din: Mun. Focsani- Jud. Vrancea, str. Bucegi nr. 28
aflat în patrimoniul:

Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis,
Focșani, Județul Vrancea, având CIF- 4350645

este de:

26.000 Euro sau 129.100 Lei
1(unu) mp construit este: 303,00 Euro sau 1.507,00 Lei

Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

Toate valorile numerice exprimate în lucrare au fost calculate fără T.V.A.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Supervizor Raport (evaluator parte desemnat de cumparator)

Ing. Nicolae SECIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 16204

Tel: 0745/850070

În opinia evaluatorului valoarea justă a activului SPATIU COMERCIAL si SPATII COMUNE
in suprafata de: 308,07 mp, din: Mun. Focsani- Jud. Vrancea, str. Bucegi nr. 28
aflat în patrimoniul:

Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani, cu sediul in Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis,
Focșani, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350845

este de:

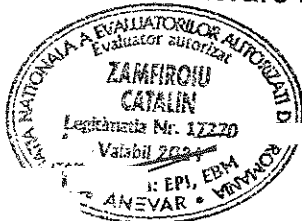
149.400 Euro sau 742.900 Lei

Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

Toate valorile numerice exprimate în lucrare au fost calculate fără T.V.A.

Autorul Raportului de Evaluare
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatie ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



Supervizor Raport (evaluator parte desemnat de cumparator)

Ing. Nicolae SECIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatie ANEVAR 16204
Tel: 0745/850070

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării.

Condiții și ipoteze limitative și restrictive

- Datele cuprinse în Raportul de evaluare au fost însușite și confirmate prin inspecția clădirii, în **noiembrie 2024**;
- Sursele de informare puse la dispoziție de proprietar au fost lista mijloacelor fixe, actele de proprietate - caracteristicile tehnice, situația lucrărilor de întreținere efectuate la clădire;
- S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea acestora;
- La elaborarea lucrării s-au utilizat informații tehnice și economice, puse la dispoziție de reprezentanții legali;
- Deprecierea precum a fost estimată prin inspecție;
- Raportul de evaluare (sau orice referire la el) nu este destinat publicității și nu poate fi publicat în nici un fel fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară;
- Raportul de evaluare este destinat pentru scopul specificat mai sus și numai pentru uzul destinatarului;
- Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Menționăm că orice fel de imprecizii rezultate ca urmare a analizei raportului trebuie să fie transmise evaluatorului, astfel că - dacă este necesar - lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.
- Echipa de consultanță consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.
- Raportul de evaluare și anexele acestuia au un caracter confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator.

CUPRINSUL

RAPORTULUI DE EVALUARE

	Pag.
CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ	7
1.1 Scopul evaluării	7
1.2 Prezentarea beneficiarului	7
1.3 Prezentarea evaluatorului	7
1.4 Bazele evaluării	7
1.5 Surse de informare	8
1.6 Clauza de nepublicare	8
1.7 Responsabilitatea față de terți	8
CAP. 2. DESCRIEREA ACTIVULUI	9
2.1 Localizare	9
2.2 Dreptul de proprietate	9
2.3 Descrierea activului	9
CAP. 3. EVALUARE	10
3.1 Alegerea metodelor de evaluare	10
3.2 Evaluarea activului	10
3.2.1 Abordarea prin cost	10
3.2.2 Abordarea prin venit – capitalizarea venitului	14
3.3 Centralizarea datelor și alegerea valorii finale	16

Anexe

- a) Copie acte de proprietate
- b) Copie certificat de înregistrare la Registrul Comerțului
- c) Fotografii

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii juste a activului fixe: SPATIU COMERCIAL aflate în proprietatea **Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani**, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Mun. Focșani, Județul Vrancea, avind **CIF- 4350645**, în vederea stabilirii valorii de piata.

1.2. Prezentarea beneficiarului

Beneficiarul lucrării este **Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani**, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, Județul Vrancea, avind **CIF- 4350645**.

Principalele date de identificare ale **Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani**.

Sediul social : Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, Județul Vrancea.

Cod unic de înregistrare : **CIF- 4350645**

Atribut fiscal : R

1.3. Prezentarea evaluatorului

Denumire: **ing./ec. Catalin ZAMFIROIU**



ZAMFIROIU Catalin este membru asociat ANEFAR si membru al Corpului Experților Tehnici din România.

Evaluatorul are poziția de consultant, conform normelor europene.

Evaluatorul este format si perfectionat de ANEFAR.

1.4. Bazele evaluării

“Valoarea justă este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, de bunăvoie între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat obiectiv”.

Dreptul de proprietate – Activul supus evaluării aparține **Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani**, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Mun. Focșani, Județul Vrancea, avind **CIF- 4350645**.

Urbanism - Evaluarea a fost făcută în ipoteza că nu există restricții de folosire, conform planului urbanistic de zonă.

S-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale.

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că societatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere.

Structura - Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirii și nu a testat instalațiile și echipamentele. Se consideră că nu există defecte ascunse care ar putea influența valoarea clădirii.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a realizat considerând că acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive în unele materiale de construcție. În absența unor informații privind acest aspect evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi de valoare din cauza acestor deficiențe.

În consecință evaluarea se bazează pe informații puse la dispoziție de către conducerea societății și pe observațiile și constatările făcute în urma inspecțiilor amplasamentului.

Inspecții - Proprietatea a fost inspectată integral, interior și exterior.

Calculul suprafețelor a fost făcut după planurile puse la dispoziție de proprietar.

1.5. Surse de informare

Surse de informare - Au fost consultate o serie de documente puse la dispoziție de către proprietar, dintre care menționăm:

⇒ Acte care atestă dreptul de proprietate al **Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani**, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Mun. Focșani, Județul Vrancea, având CIF- 4350645;

⇒ Schițe și planuri

1.6. Clauză de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în niciun document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nicio formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

1.7. Responsabilitatea față de terți

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât acela pentru care a fost solicitat

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Capitolul 2. DESCRIEREA ACTIVULUI

2.1. Localizare

Activul fix se află în: Mun. Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, la parter.

Zona dispune de energie electrică, apa potabilă, canalizare, gaze, telefon. Energia termică și apa caldă sunt asigurate de o centrală termică proprie pe gaz.

2.2 Dreptul de proprietate

SPATIUL COMERCIAL aparține Primăria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Mun. Focșani, Județul Vrancea, având CIF- 4350645.

2.3 Descrierea activului

Activul supus evaluării este:

- **Spatiu Comercial**, CABINET MEDICAL este înscris în Catre Funciara nr. 51464- C1-U53 și Catre Funciara nr. 51464- C1-U39.

Suprafata Totala Ac = 222,39 mp Au = 182,71 mp; Spatii comune = 85,68 mp (Parter).
Suprafata S1 Ac = 172,35 mp Au = 138,93 mp; mp Spatii comune = 65,15 mp (Parter).
Suprafata S1 Ac = 50,04 mp Au = 43,78 mp; mp Spatii comune = 20,53 mp (Parter).

Descrierea detaliată este realizată în fișa tehnică de evaluare de la capitolul 3 evaluare.

Funcțiune - clădirea a fost proiectată și executată pentru funcțiunea de spațiu comercial

Starea clădirii la data evaluării satisfăcătoare.

Clădirea nu a fost expertizată tehnic pentru a se vedea starea structurii de rezistență.

CAPITOLUL 3. EVALUAREA

3.1 Alegerea metodelor de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare *“**Valoarea justă** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, de bunăvoie între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat obiectiv”.*

În acest caz evaluarea s-a făcut prin două metode:

1. **abordarea prin cost, respectiv costul de înlocuire net – (CIN)**
2. **abordarea prin venit, capitalizarea venitului**

Etapetele parcurse în procesul de evaluare au fost:

- documentare, inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a clădirilor
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului
- analiza informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

3.2. Evaluarea activului

3.2.1. Abordarea prin cost

Aceasta se bazează pe **costul de înlocuire net (CIN)** utilizat în practica internațională de evaluare, considerat ca o metodă acceptabilă pentru a ajunge la valoarea de piață a activelor specializate sau cu piață limitată.

Costul de înlocuire net poate fi abordarea cea mai utilizată când nu există informații suficiente despre vânzările de active comparabile, dar există informații de piață suficiente referitoare la costurile mijloacelor fixe și la deprecierea cumulată.

În conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 8, definiția costului de înlocuire net este:

“Costul de înlocuire net – reprezintă costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării”.

“Activul modern echivalent este un activ care are o funcție similară și o capacitate productivă echivalentă cu activul supus evaluării, dar pe un proiect actual și construit cu materiale și tehnologie actuală”.

Ca o aplicație a abordării prin cost, CIN se bazează pe principiul substituției conform căruia o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun mai mult decât costul de achiziție pentru un bun acceptabil ca substitut. Costul pentru un bun substituit sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În cadrul evaluării patrimoniale se pornește de la costul de înlocuire brut, se stabilesc rate de depreciere și se determină costul de înlocuire net.

a) Determinarea costului de înlocuire brut (CIB)

Se pornește de la indicii medii cantitativi și valorici ce se aplică la metrul pătrat desfășurat, respectiv utili, al fiecărei categorii de construcții și de la costurile medii totale pentru fiecare categorie de lucrări.

Se stabilește costul unitar la nivelul lunii **noiembrie 2024**;

b) Estimarea deprecierei prin aprecierea deteriorării fizice, deprecierei funcționale și deprecierei externe

c) Determinarea costului de înlocuire net (CIN), prin deducerea deprecierei cumulate.

a) Determinarea costului de înlocuire brut (CIB)

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client și a inspecției și investigațiilor efectuate în teren.

Pentru determinarea costului de înlocuire brut a construcțiilor ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcative ale construcțiilor;
- cercetarea activelor la fața locului și stabilirea stării tehnice a construcțiilor și a subansamblelor componente;
- efectuarea încadrării construcțiilor în una din fișele de evaluare;
- elaborarea fazei de evaluare

b) Estimarea deprecierei totale cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul unui activ modern echivalent ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**.
Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt :

- **Deteriorarea fizică** rezultă din utilizarea activului pe parcursul timpului, inclusiv din lipsa oricărei mentenanțe.

Pot fi utilizate diferite metode de estimare a sumei/procentajului cu care să se rectifice condiția fizică a amenajărilor și construcțiilor. Pot fi utilizate estimări ale elementelor specifice ale deprecierei și ale cheltuielilor antreprenorilor sau comparația directă a valorilor unitare ale proprietăților cu condiție/stare similară.

- Deprecierea funcțională poate fi cauzată de tehnologiile avansate, încorporate în activele noi, care astfel sunt apte să producă mai eficient bunuri și servicii. Metodele moderne de producție pot transforma activele existente în active depășite integral sau parțial în ceea ce privește echivalența cu costul lor curent echivalent. Aplicarea procesului de optimizare va implica multe elemente ale deprecierii funcționale.
- Deprecierea rezultată din influențe externe poate afecta valoarea unui activ. Factorii externi se referă la modificarea conjuncturii economice, care afectează oferta și cererea de bunuri și servicii produse de activ sau cheltuielile de exploatare ale activului. Factorii externi se referă și la costul și existența rezonabilă a materiilor prime, utilităților și forței de muncă.

c) Determinarea costului de înlocuire net (CIN),

Costul de înlocuire net, CIN, se calculează cu relația :

$CIN = CIB \times (1 - D_{totală} / 100)$ RON, unde :

- CIB – costul de înlocuire brut ;
- $D_{totală}$ – depreciera totală sau cumulată.

FIȘA TEHNICĂ DE EVALUARE

1. DATE DE IDENTIFICARE

- Denumire: SPATIU COMERCIAL Cabinet-Medical
- Nr. de inventar : 108
- Data punerii în funcțiune: aprox. 1981 pentru Cabinet-Medical din care este parte intergrată în incinta **Policlinica nr. II-Focsani**
- Amplasament: **Mun. Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, la parter.**

2. DATE TEHNICE

2.1. Dimensiuni

- Nivel: parter din P +4.
- Suprafata Totala $Ac = 222,39$ mp $Au = 182,71$ mp; Spatii comune = 85,68 mp (Parter).
- Suprafata S1 $Ac = 172,35$ mp $Au = 138,93$ mp; mp Spatii comune = 65,15 mp (Parter).
- Suprafata S1 $Ac = 50,04$ mp $Au = 43,78$ mp; mp Spatii comune = 20,53 mp (Parter).

2.2. Caracteristici constructive

- Structura de rezistență: stâlpi și grinzi din beton armat ;
- Închideri laterale: pereți din zidărie de cărămidă;
- Finisaje: tencuieli, vopsitorii lavabile la pereți și tavane, placări cu gresie la interior, plafon fals, vitrină și uși din tâmplărie PVC cu geam termopan.
- Dotări: instalații electrice de iluminat cu spoturi, apă potabilă, canalizare, centrală termică cu gaze, aparat de aer condiționat.

2.3. Stare tehnică la data evaluării

În prezent, starea clădirii este satisfăcătoare.

3.2.1.1. Determinarea costului de înlocuire brut (CIB) SPATIU COMERCIAL

Unitatea de referință: 1 mp Ad.

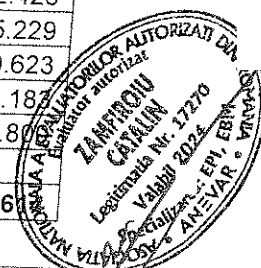
Ac = 222,39 mp.

Au = 182,71 mp.

H mediu = 3 m

Conform Îndreptarului tehnic pentru evaluare imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuit, **noiembrie 2024**, pentru parter de bloc de locuit construit în vederea amenajării ca spațiu comercial – fișa nr.7 – magazin, la nivelul anului 2019, costul de înlocuire brut (lei/mp arie desfășurată) se calculează astfel:

2.1	Cost de reconstrucție unitar	Cost lei/mp	Cost lei*Sd(- TVA)
1	Excavatii	155,00	28.967
2	Umpluturi si compactari	152,00	28.406
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	121,00	22.613
4	Beton simplu fundatii	135,00	25.229
5	Structura beton armat	122,00	22.800
6	Scari și podeste din beton	122,00	22.800
7	Zidării	132,00	24.668
8	Inchideri si compartimentari	157,00	29.341
9	Confectii metalice	111,00	20.744
10	Izolatii protectie tersa	132,00	24.668
11	Termoizolatii conducte	130,00	24.295
12	Tamplarie lemn	121,00	22.613
13	Tamplarie metalica	120,00	22.426
14	Geamuri termopan	122,00	22.800
15	Pardoseli gresie glazurata	120,00	22.426
16	Tencuieli interioare	123,00	22.987
17	Zugraveli interioare	132,00	24.668
18	Placaje cu faianta la interior	89,00	16.633
19	Vpositorii interioare	141,00	26.350
20	Tencuieli exterioare	13,00	2.429
21	Tavane suspendate	119,00	22.239
22	Alte lucrari de constructii	124,00	23.173
23	Bransament apa-canal	135,00	25.229
24	Coloane si legaturi sanitare	103,00	19.249
25	Obiecte si armaturi sanitare	127,00	23.734
26	Bransament electric	120,00	22.426
27	Cabluri, conductori electrici	135,00	25.229
28	Aparate electrice	132,00	24.668
29	Corpuri iluminat	101,00	18.875
30	Bransamente gaze	132,00	24.668
31	Centrala termica gaz	120,00	22.426
32	Coloan si legaturi incalzire	135,00	25.229
33	Corpuri de incalzire	105,00	19.623
34	Alte instalatii comune	108,00	20.180
35	Diverse, organizare, proiectare	122,00	22.800
Total costuri lei		4.268,00	797.613



Valoarea estimata de înlocuire brut devine:
CIB = 797.614 lei

3.2.1.2. Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea cumulată este estimată la 10-5-10%, ținând seama atât de deprecierea fizică, cât și de cele funcțională și externă.

3.2.1.3. Costul de înlocuire net (CIN)

Costul de înlocuire net se calculează cu relația :

$$CIN = CIB \times (1 - D_{totală} / 100) \text{ unde}$$

CIB – costul de înlocuire brut

$$CIN = 797.614 \times (1 - 10;5;10/100)$$

$$CIN = 613.764 \text{ lei}$$

Valoarea totală estimată pentru activul SPATIU COMERCIAL

prin metoda costului de înlocuire este de:

123.400 Euro sau 613.800 Lei

Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

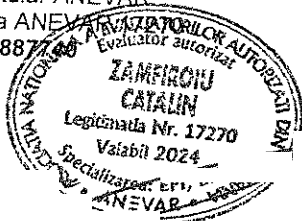
Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR Nr. 17270

Tel: 0722/887744



3.2.2.1. Determinarea costului de înlocuire brut (CIB) SPATII COMUNE

Unitatea de referință: 1 mp Ad.

Ac = 85,68 mp.

H mediu = 3 m

Conform Îndreptarului tehnic pentru evaluare imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuit, **noiembrie 2024**, pentru parter de bloc de locuit construit în vederea amenajării ca spațiu comercial – fișa nr.7 – magazin, la nivelul anului 2019, costul de înlocuire brut (lei/mp arie desfășurată) se calculează astfel:

2.1	Cost de reconstrucție unitar	Cost lei/mp	Cost lei*Sd(- TVA)
1	Excavatii	35,00	6.541
2	Umpluturi si compactari	25,00	4.672
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	24,00	4.485
4	Beton simplu fundatii	21,00	3.925
5	Structura beton armat	21,00	3.925
6	Scari și podeste din beton	21,00	3.925
7	Zidării	23,00	4.298
8	Inchideri si compartimentari	31,00	5.793
9	Confecții metalice	32,00	5.980
10	Izolatii protectie tersa	32,00	5.980
11	Termoizolatii conducte	23,00	4.298
12	Tamplarie lemn	25,00	4.672
13	Tamplarie metalica	35,00	6.541
14	Geamuri termopan	22,00	4.111
15	Pardoseli gresie glazurata	22,00	4.111
16	Tencuieli interioare	21,00	3.925
17	Zugraveli interioare	32,00	5.980
18	Placaje cu faianta la interior	25,00	4.672
19	Vpositorii interioare	22,00	4.111
20	Tencuieli exterioare	25,00	4.672
21	Tavane suspendate	23,00	4.298
22	Alte lucrari de constructii	18,00	3.364
23	Bransament apa-canal	21,00	3.925
24	Coloane si legaturi sanitare	21,00	3.925
25	Obiecte si armaturi sanitare	23,00	4.298
26	Bransament electric	20,00	3.738
27	Cabluri, conductori electrici	30,00	5.606
28	Aparate electrice	21,00	3.925
29	Corpuri iluminat	22,00	4.111
30	Bransamente gaze	23,00	4.298
31	Centrala termica gaz	26,00	4.859
32	Coloan si legaturi incalzire	21,00	3.925
33	Corpuri de incalzire	45,00	8.410
34	Alte instalatii comune	22,00	4.111
35	Diverse, organizare, proiectare	45,00	8.410
	Total costuri lei	898,00	167.820

Valoarea estimata de înlocuire brut devine:
CIB = 167.820 lei



3.2.1.2. Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea cumulată este estimată la 10-5-10%, ținând seama atât de deprecierea fizică, cât și de cele funcțională și externă.

3.2.1.3. Costul de înlocuire net (CIN)

Costul de înlocuire net se calculează cu relația :

$CIN = CIB \times (1 - D_{totală} / 100)$ unde

CIB – costul de înlocuire brut

$CIN = 167.820 \times (1 - 10;5;10/100)$

CIN = 129.138 lei

Valoarea totală estimată pentru activul SPATIU COMERCIAL

prin metoda costului de înlocuire este de:

26.000 Euro sau 129.100 Lei

Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatie ANEVAR 1727C

Tel: 0722/887740



3.2.2. ABORDAREA PRIN VENIT – CAPITALIZAREA VENITULUI.

Această abordare comparativă ia în considerare informațiile referitoare la veniturile obținute prin închirierea depozitului și cheltuielile necesare pentru întreținerea acestuia. Rezultă un venit net în urma închirierii.

Metoda estimează valoarea de piață a depozitului printr-un proces de capitalizare, care ia în considerare informațiile de piață privind ratele de capitalizare corespunzătoare unui anumit risc asumat.

Estimarea valorii de piață a activului rezultă prin capitalizarea venitului net cu o rată de capitalizare.

Această metodă este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Principalele elemente utilizate în aplicarea metodei sunt :

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total estimat a fi obținut din închirierea activelor.

Venitul brut efectiv (VBE) reprezintă venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de realizare al încasărilor.

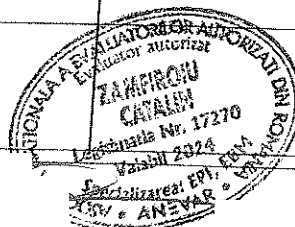
Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor .

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relația rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Situația veniturilor obținute din chirii și a cheltuielilor pentru proprietatea imobiliară de evaluat :

Din analiza de piață realizată a rezultat ca valoarea chiriei pentru o proprietate similară este de: **12 Euro/mp/lună.**

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
Suprafața desfasurata	mp	222,39	
Suprafața utila de calcul	mp	182,71	
Chirie	Euro/mp	12	2192,52
Venit brut potențial (VBP)(chirie/luna x 10 luni)	EURO		21925,2
Grad de ocupare	% din Venitul brut	80%	
Venit brut efectiv (VBE)			17540,16
Cheltuieli cu impozitul pe clădire	EURO	-200	-200
Cheltuieli de investitii	EURO	-100	-100
Cheltuieli cu asigurarea si management	EURO	-200	-200
Venit net efectiv (VNE)	EURO		17040,16
Rata de capitalizare, c			-0,12
VALOAREA PROPRIETĂȚII	EURO		142.001
Rotunjit	LEI		706.400



Valoarea totală estimată pentru activul SPATIU COMERCIAL prin <u>metoda capitalizării veniturilor</u> este de:
142.000 Euro sau 706.400 Lei
<i>Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei</i>

3.3. Centralizarea datelor și alegerea valorii finale

Beneficiarul acestui raport de evaluare este **Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani**, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, Județul Vrancea, avînd CIF- 4350645.

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii juste a activului în vederea raportării financiare.

Alegerea valorii finale se fundamentează pe baza criteriilor conforme cu Standardele de Evaluare Ediția a opta 2007: *adecvarea, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.*

Având în vedere rezultatele obținute în urma evaluării activului **SPATIU COMERCIAL** prin cele două abordări: abordarea prin cost și abordarea prin cost și scopul *Raportului de Evaluare* – **echipa de evaluare consideră ca adecvate rezultatele obținute în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net.**

Opinia evaluatorului:

Rezultatele obținute în urma reevaluării sunt:

- Valoarea clădirii - abordarea prin cost
- *metoda costului de înlocuire net*
- Valoarea clădirii - abordarea prin venit
- *metoda capitalizării venitului*

149.400 Euro (742.900 Lei)

142.000 Euro (706.400 Lei)



În opinia evaluatorului valoarea justă a activului SPATIU COMERCIAL
în suprafata de: 222,39 mp, din: Mun. Focsani- Jud. Vrancea, str. Bucegi nr. 28
aflat în patrimoniul:

Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis,
Focsani, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350645
este de:

123.400 Euro sau 613.800 Lei
1(unu) mp construit este: 555,00 Euro sau 2.660,00 Lei

Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

Toate valorile numerice exprimate în lucrare au fost calculate fără T.V.A.

În opinia evaluatorului valoarea justă a activului SPATII COMUNE
în suprafata de: 85,68 mp, din: Mun. Focsani- Jud. Vrancea, str. Bucegi nr. 28
aflat în patrimoniul:

Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis,
Focsani, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350645
este de:

26.000 Euro sau 129.100 Lei
1(unu) mp construit este: 303,00 Euro sau 1.507,00 Lei

Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

Toate valorile numerice exprimate în lucrare au fost calculate fără T.V.A.

Autorul Raportului de Evaluare
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



Supervizor Raport (evaluator parte desemnat de cumparator)
Ing. Nicolae SECIU
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 16204
Tel: 0745/850070

În opinia evaluatorului valoarea justă a activului SPATIU COMERCIAL și SPATII COMUNE
în suprafața de: 308,07 mp, din: Mun. Focsani- Jud. Vrancea, str. Bucegi nr. 28
aflat în patrimoniul:

Primaria Mun. Focsani/U.A.T. Focsani, cu sediul în Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis,
Focsani, Judetul Vrancea, avind CIF- 4350645
este de:

149.400 Euro sau 742.900 Lei

Cursul de schimb valutar: la 30.11.2024: 1 Euro = 4,9746 Lei

Toate valorile numerice exprimate în lucrare au fost calculate fără T.V.A.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Supervizor Raport (evaluator parte desemnat de cumparator)

Ing. Nicolae SECIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 16204

Tel: 0745/850070

Evaluarea a fost făcută considerând că activul este degrevat de orice sarcini și nu face obiectul niciunui proces juridic conform declarațiilor proprietarului.

S-a considerat de asemenea că toate drepturile de proprietate sunt transferate integral.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării.

Orice modificări aduse după această dată, influențează rezultatele prezentate în lucrare.

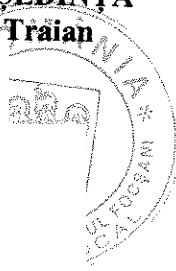
Menționăm că orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei raportului trebuie transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

CERTIFICARE

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare si Codul Deontologic al evaluatorului;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- Evaluatorul a efectuat inspectia personala a proprietatii;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport nu a acordat asistenta profesionala evaluatorului in elaborarea raportului;
- Evaluatorul certifica faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit de el poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul este membru ANEVAR.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Negulescu Victor Traian



Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Supervizor Raport (evaluator parte desemnat de cumparator)

Ing. Nicolae SECIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 16204

Tel: 0745/850070

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI

Comisia pentru vânzarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, proprietate privată a Municipiului Focșani, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani

**Proces-verbal
încheiat astăzi 14 ianuarie 2025**

Astăzi, data de mai sus, ora 10,00, s-a întrunit Comisia pentru vânzarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, proprietate privată a Municipiului Focșani, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Focșani, în vederea negocierii prețului de vânzare a spațiului medical situat în Focșani, str. Bucegi nr.28, județul Vrancea, înscris în Cărțile Funciare nr.51464-C1-U39 UAT Focșani, respectiv nr. 51464-C1-U53 UAT Focșani, aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani.

Sunt prezenți toți membrii comisiei și Secretarul General al Municipiului Focșani, dna Carmen Marta Ghiuta.

Este prezent și domnul dr. Buza Constantin, reprezentant (asociat unic) al Societății AMM MED STAR S.R.L. și dl av. Ploscaru Adrian.

Conform Raportului privind evaluarea spațiului medical întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L., reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu, la care a participat și dl. Seciu Nicolae, consilier expert, propus de domnul dr. Buza Constantin, valoarea imobilului este de 149.400 euro, respective 742.900,00 lei.

Totodată, prin Decizia civilă nr.668/02.07.2024 pronunțată de Curtea de Apel Galați în Dosarul nr. 7264/91/2012* a fost constatat **dreptul de creanță în cuantum de 360.715,11 lei reprezentând contravaloarea lucrărilor de îmbunătățire efectuate de către Societatea AMM MED STAR S.R.L.**

Se consemnează faptul că nu sunt obiecțiuni cu privire la raportul de evaluare.

Comisia a propus prețul de vânzare al imobilului în cuantum **de 382.184,89 lei (diferența rezultată din valoarea imobilului de 742.900,00 lei din care a fost scăzută suma de 360.715,11 lei- reprezentând contravaloarea îmbunătățirilor).**

În consecință, prețul de vânzare propus de comisie 382.184,89 lei.

Prețul ofertat de către Societatea AMM MED STAR S.R.L. este de 382.500 lei.

Asupra modului de desfășurare a negocierii nu s-au formulat obiecțiuni.

Prețul final al imobilului – spațiu medical este de 382.500 lei.

Societatea AMM MED STAR S.R.L. solicita achitarea în rate a pretului, în conformitate cu dispozițiile art.10 din OUG nr.68/2008. Astfel, pretul se va achita după cum urmează:

- avansul în cuantum de 15% la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare urmând ca diferența să fie achitată în rate lunare esalonate pe un termen de 5 ani.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în termen de 15 zile de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Focșani privind aprobarea vânzării imobilului cu destinația de spațiu medical, în suprafață totală de 308,07 mp., situat în Municipiul Focșani, str. Bucegi nr.28, județul Vrancea, înscris în Cărțile funciare nr. 51464-C1-U53 și 51464-C1-U39 UAT Focșani, care face obiectul contractului de închiriere nr. 11354/09.02.2018, încheiat între Municipiul Focșani și Societatea AMM MED STAR SRL, prin reprezentant dr. Buză Constantin.

Se consemnează faptul că domnul dr. Buza Constantin nu va contesta prezentul proces-verbal de negociere directă a prețului.

Drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal de negociere în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Comisia,

Președinte - Nedelcu Mihai

Vicepreședinte - Gheoca Corneliu - Dumitru

Voicu Constantin

Gaiță Costinel

Buza Constantin

Radu Mircea

Av. Ploscaru Adrian

Diniță Mihaela

Roșca Cristian

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Negulescu Vițtor Traian



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ