



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA



tr. Ion Olteanu, nr. 6, tel. 021.436.37.09; 021.436.37.11; fax 021.436.37.10  
[www.primariachitila.ro](http://www.primariachitila.ro)

Nr. 14096/29.04.2021

**In atenta operatorilor economic interesati de participarea la licitatia pentru concesiunea  
Centrului medical Chitila**

Transmitem mai jos răspunsul la solicitările de clarificări primite în perioada de depunere a ofertelor pentru participarea la licitația privind concesiunea clădirii Centrul medical Chitila:

Intrebarea nr. 1:

I. În cuprinsul Capitolului 5 - *Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii* din Caietul de sarcini se precizează faptul că bunurile de retur sunt *“bunuri care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune, inclusiv dotările indicate la Cap. IV.”*

În cuprinsul Capitolului 4. - *Investițiile pe care concesionarul este obligat să le realizeze. Termene de realizare* din Caietul de sarcini, se precizează ca dotări minime necesare a fi asigurate de concesionar o serie de echipamente/mobilier medicale (printre care și masă de operație, aparat radiologic, computer tomograf, ecograf general).

Art. 8 alin. (8) din proiectului contractului de concesiune propus (în continuare **„Contractul de concesiune”**) se precizează faptul că *„La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini”*.

Având în vedere că dispozitivele medicale menționate în cuprinsul Capitolului 4 din Caietul de sarcini au un cost de achiziție ridicat, cost ce este în întregime suportat de către concesionar, vă rugăm să ne comunicați:

- a) dacă ofertantul selectat va fi obligat, pe lângă restituirea bunului concesionat, să transmită dreptul de proprietate asupra acestor dispozitive medicale la finalul Contractului de concesiune concedentului
- b) aparatura medicală care trebuie asigurată de către ofertant, cu titlu de dotări minime necesare, în vederea echipării și asigurării funcționalității spațiilor indicate în cuprinsul Capitolului 4 din Caietul de Sarcini, respectiv: P.16 *„Pregătire pacienți RMN”*, P.17 *„RMN”*, P.18 *“Control RMN”* Suplimentar acestora și având în vedere dotările minime indispensabile enumerate în cadrul Caietului de Sarcini, vă rugăm să clarificați dacă aparatura medicală necesară a fi asigurată de către concesionar pentru operativitatea spațiilor include 1 computer tomograf sau/și 1 aparat de radiologie, respectiv RMN.

În ceea ce privește punctul a) mai sus menționat, înțelegerea noastră este că, potrivit prevederilor legale aplicabile, concesionarul are obligația ca la finalul perioadei de concesionare să returneze bunul concesionat și eventualele investiții realizate asupra bunului concesionat ce sunt încorporate în acesta și nu mai pot fi desprinse.

În ceea ce privește punctul b) mai sus menționat, înțelegerea noastră, în urma coroborării destinațiilor propuse pentru spațiile create în imobil și a dotărilor minime necesare, se impune în sarcina concesionarului asigurarea fie a unui computer tomograf, fie a unui aparat de radiologie, respectiv RMN — listarea ambelor dispozitive medicale în cadrul dotărilor minime necesare putând reprezenta o potențială eroare materială, strecurată în cadrul documentației.

Astfel, vă rugăm să ne confirmați dacă înțelegerea noastră conform celor precizate mai sus este corectă.

#### Răspuns întrebarea nr 1:

Punctul a): Concesionarul are obligația ca la finalul perioadei de concesionare să returneze bunul concesionat și eventualele investiții realizate asupra bunului concesionat ce sunt încorporate în acesta și nu mai pot fi desprinse.

Punctul b): În planșa nr A02.03, anexa la caietul de sarcini pus la dispoziție în vederea pregătirii ofertei, sunt propuse camere destinate pentru RMN și pentru Radiologie. Concesionarul va asigura un computer tomograf și un aparat de radiologie, corespunzător celor două spații. Facem precizarea că planul la care facem referire reprezintă o propunere a proiectantului.

#### Întrebarea nr. 2:

II. În cuprinsul Capitolului 4 din Caietul de sarcini se menționează faptul că una dintre obligațiile suplimentare ale concesionarului este aceea de a acorda „facilități pentru cetățenii UAT Oraș Chitila, constând în prioritate la programări pentru analizele și serviciile medicale decontate de Casele de Asigurări de Sănătate”.

Având în vedere obligația anterior menționată, vă rugăm să ne precizați modalitatea de funcționare a acestei priorități la programare, astfel încât să nu se realizeze discriminări între pacienți și să nu le fie afectat dreptul de a beneficia de asistență medicală.

Înțelegerea noastră este că această prioritate la programare poate funcționa prin intermediul rezervării unor intervale de timp în care pot fi stabilite programări doar pentru cetățenii U.A.T. Chitila, care prezintă bilete de trimitere emise de specialiștii abilitați în acest sens.

Astfel, vă rugăm să ne confirmați dacă înțelegerea noastră conform celor precizate mai sus este corectă.

#### Răspuns întrebarea nr. 2

Se vor respecta prevederile caietului de sarcini.

#### Întrebarea nr. 3:

III. În cuprinsul Capitolului 4 din Caietul de sarcini se menționează totodată faptul că una dintre obligațiile suplimentare ale concesionarului este aceea de „a asigura desfășurarea activității a trei cabine de medicină de familie pentru medicii din Orașul Chitila, în incinta centrului medical”.

Având în vedere această obligație, vă rugăm să ne precizați:

- în ce măsură asigurarea spațiului necesar desfășurării activității de către concesionar cabinetelor de medicină de familie pentru medicii din Orașul Chitila se va face contra cost sau în mod gratuit;

- procedura de selecție a medicilor de familie care își vor desfășura activitatea în centrul medical (i.e.: selecția se va face pe bază de cerere din partea medicilor interesați/ propuneri din partea concedentului/ concesionarului; cine va decide identitatea medicilor care își vor desfășura activitatea în incinta centrului medical);

- dacă medicii respectivi vor fi angajați sau colaboratori ai concesionarului sau vor avea cabinete medicale separate de concesionar.

Înțelegerea noastră este că acești trei medici de familie vor fi angajați sau colaboratori ai concesionarului, conform unor proceduri stabilite la nivelul concesionarului. Vă rugăm să ne confirmați dacă înțelegerea noastră conform celor precizate mai sus este corectă.

Raspuns intrebarea nr. 3:

Cabinetele de medicina de familie pentru medicii din Orașul Chitila vor functiona in Centrul medical Chitila in baza unor contracte incheiate direct cu concedentul, in spatiile propuse in plansa A02.04, anexa la caietul de sarcini.

Intrebarea nr. 4:

IV. Având în vedere mențiunile din Studiul de oportunitate pentru concesionarea clădirii Centrul Medical Chitila referitoare la faptul că, după concesionarea centrului medical, concedentul estimează costuri 0, avem rugămintea de a ne comunica modalitatea în care vor fi suportate viitoarele costuri de mentenanță/ întreținere/ funcționare ale clădirii centrului medical ce trebuie realizate din cauze ce nu țin de uzura normală a clădirii centrului medical.

În acest sens, apreciem că nu ar trebui să fie acoperite de către concesionar costurile derivând din orice fel de distrugereri ale clădirii realizate fără culpa concesionarului sau urmare a apariției unor factori externi cum ar fi cutremure sau alte fenomene naturale.

Vă rugăm să ne confirmați dacă înțelegerea noastră conform celor precizate mai sus este corectă.

Raspuns intrebarea nr. 4:

Prin concesionare bunului, concesionarul are dreptul de folosinta si investitie asupra bunului pe perioada concesiunii, inclusiv inscrierea in cartea funciara, astfel ca toate cheltuielile de functionare/intretinere/mentenanta, inclusiv cele care deriva din asigurarea cladirii impotriva fenomenelor externe revin concesionarului.

Intrebarea nr. 5:

V. Vă rugăm să ne comunicați punctul de vedere al concedentului în ceea ce privește introducerea unei clauze contractuale, respectiv modificarea următoarelor clauze contractuale cuprinse în Contractul de concesiune:

- introducerea unei clauze referitoare la dreptul concesionarului de a denunța unilateral Contractul de concesiune, cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz, în situația în care investiția concesionarului va cobori sub un prag de profitabilitate stabilit de comun acord de către părți;

- modificarea art. 8 alin. (10) din Contractul de concesiune, în sensul limitării în timp a obligației concesionarului de a asigura continuitatea exploataării centrului, în situația în care procedura preluării activității centrului medical de către concedent se va prelungi;

- modificarea art. 7 alin (2) din Contractul de concesiune, în sensul i) acordării către concesionar în mod prompt a unei despăgubiri adecvate și efective, în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, ii) condiționării exercitării dreptului de modificare unilaterală de existența situației în care interesul general o impune și de notificarea prealabilă a concesionarului, oferindu-i în același timp acestuia din urma posibilitatea de a-și exercita un drept de denunțare unilaterală, iii) limitarea dreptului de modificare unilaterală prin impunerea interdicției de a purta asupra clauzelor financiare în virtutea cărora contractul a fost încheiat sau asupra a altor clauze a căror modificare ar putea conduce la o denaturare a contractului inițial.

În acest sens, vă rugăm să ne comunicați dacă poate fi modificat Contractul de concesiune conform celor menționate mai sus.

Raspuns intrebarea nr. 5:

Contractul de concesiune a fost aprobat prin Hotararea Consiliului local Chitila nr. 26/25.03.2021. Pe cale de consecinta la acest moment nu se vor opera modificari in continutul contractului.

Intrebarea nr. 6:

VI. Vă rugăm, în măsura în care acest document există la acest moment, să ne puneți la dispoziție raportul de evaluare cu privire la clădirea centrului medical sau orice alt document din care să reiasă valoarea de piață a clădirii centrului medical la acest moment.

Raspuns intrebarea nr. 6:

Se anexeaza prezentei Hotararea Consiliului local Chitila nr. 26/25.03.2021 si raportul de evaluare intocmit de Orha Daniel, expert ANEVAR. Mentionam faptul ca raportul de evaluare a fost intocmit pentru cladire inainte de realizarea consolidarii si modernizarii iar pretul de pornire al redeventei este 48.000 euro pe an conform art. 2. din HCL nr. 26/25.03.2021.

Intrebarea nr. 7:

VII. Având în vedere că în cuprinsul Capitolului IV. Redevența din Contractul de Concesiune se menționează faptul că „obligația de plată a redevenței începe de la data semnării de catre concesionar a Contractului cu Casa de Asigurări“, vă rugăm să ne comunicați dacă obligația concesionarului de a încheia un contract cu Casa de Asigurări de Sănătate reprezintă un element esențial în vederea încheierii contractului de concesiune din punctul de vedere al Primăriei Orașului Chitila sau dacă există deschidere spre negocierea acestui aspect, în sensul discutării posibilității de a elimina această condiție.

Raspuns intrebarea nr. 7:

Obligatia de plata a redeventei incepe de la data inceperii de catre concesionar a activitatii medicale.

Cu distinsa consideratie,

PRIMAR  
EMILIAN OPREA





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA



Str. Ion Olteanu, nr. 6, tel. 021.436.37.09; 021.436.37.11; fax 021.436.37.10

[www.primariachitila.ro](http://www.primariachitila.ro); [primar@primariachitila.ro](mailto:primar@primariachitila.ro)

## HOTĂRÂREA NR. 26 /25.03.2021

### privind concesionarea clădirii Centrul Medical Chitila, clădire aflată în domeniul public al Orașului Chitila

Consiliul local al orașului Chitila,

#### Având în vedere

- Raportul de specialitate nr.9635/218/2021 privind concesionarea Clădirii Centrul Medical compusă din corp clădire, anexă și cameră subterană, respectiv:

- Corpul C1 - Clădire, P+1E+Pod, cu structură din cadre de beton armat cu stâlpi și grinzi monolite și plăci sub formă de fâșii cu goluri și suprabetonare, scări de acces din beton armat, ascensor, pereți despărțitori din gips-carton, pereți perimetrali din zidărie de cărămidă la parter și BCA la etaj, stâlpișori din beton armat, fațade ventilate din plăci plane de fibro-ciment, Scd = 1.439 mp;

- Anexă Parter cu structură din cadre de beton armat cu stâlpi și grinzi, zidărie de cărămidă cu goluri, Scd = 71 mp;

- Cameră subterană (S=13.7 mp) echipată cu un grup de pompare, o rezervă de apă cu capacitatea de 3 mc (gospodărie de hidranți interiori).

- situată în Orașul Chitila pe terenul intravilan, în suprafață de 2.340 mp, cu nr. cadastral 56148, proprietatea U.A.T. Oraș Chitila;

- Referatul de aprobare al primarului orașului Chitila nr.9636/219/2021,

- avizul la proiectul de hotărâre privind concesionarea clădirii Centrului Medical Chitila aflat în domeniul public al Orașului Chitila, prezentat de comisia pentru programe de dezvoltare economico- socială, buget-finanțe, administrația domeniului public și privat al orașului, agricultură, gospodărie a orașului, protecția mediului, servicii și comerț;

-Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator EI, EPI, EPM, membru titular ANEVAR, 14907, dl. Orha Daniel

- Hotărârea Consiliului Local nr. 118/17.09.2020 privind aprobarea de principiu a derulării procedurii privind închirierea/concesionarea bunului imobil reprezentând clădirea Centrul Medical Chitila;

- prevederile art. 8 din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 3, alin. 2 din Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

- dispozițiile cuprinse în *Sectiunea a 3-a, Concesionarea bunurilor publice* (art.320 și urm) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,;

In temeiul art.139 alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

**H O T Ă R Ă Ş T E :**

Art. 1 Se aprobă concesionarea prin licitație a Clădirii Centrul Medical, situată în Orașul Chitila, șoseaua Banatului nr.2, pe terenul intravilan, în suprafață de 2.340 mp, cu nr. cadastral 56148, proprietate publică a U.A.T. Oraș Chitila, în vederea:

- dotării/echipării imobilului, în conformitate cu cerințele și reglementările în vigoare privind domeniul sănătate;
- atragerii la bugetul Consiliului Local al Orașului Chitila de fonduri suplimentare;
- facilitării accesului cetățenilor la servicii de sănătate calitative și eficiente pe raza UAT Oraș Chitila;

Art.2 Cuantumul redevenței va fi stabilit în urma licitației organizata in conditiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Prețul de pornire al redevenței este de 48.000 euro/an.

Art. 3 Se aprobă **Studiul de Oportunitate** pentru concesionarea Clădirii Centrul Medical situată în Orașul Chitila situată în Orașul Chitila, șoseaua Banatului nr.2, pe terenul intravilan, în suprafață de 2.340 mp, cu nr. cadastral 56148, proprietate publică a U.A.T. Oraș Chitila, în conformitate cu **Anexa 1**, parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă **Caietul de Sarcini** pentru concesionarea Clădirii Centrul Medical, situată în Orașul Chitila, șoseaua Banatului nr.2, pe terenul intravilan, în suprafață de 2.340 mp, cu nr. cadastral 56148, proprietate publică a U.A.T. Oraș Chitila, în conformitate cu **Anexa 2**, parte integranta din prezenta hotărâre.

Se aprobă punctajul acordat criteriilor de atribuire și algoritmul de calcul al punctajului, conform **Anexei 3** la prezenta hotărâre.

Art. 5 Se aproba modelul de **Contract de Concesiune** pentru Clădirii Centrul Medical, situată în Orașul Chitila, șoseaua Banatului nr.2, pe terenul intravilan, în suprafață de 2.340 mp, cu nr. cadastral 56148, proprietate publică a U.A.T. Oraș Chitila, în conformitate cu **Anexa 4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă **Comisia de evaluare a ofertelor** depuse în cadrul licitației, formată din:  
-Petre Elena, Inspector principal – Compartiment Achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului - **Președinte Comisie de evaluare, membru cu drept de vot**

- Florea Doru, consilier local - **Membru**  
- reprezentant desemnat de ANAF - **Membru**  
- Soare Simona Gabriela, Director Direcția Economic, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului - **Membru**

- Dragomirescu Dragoș Ștefan, Referent principal – Compartiment Investiții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului - **Membru**

- Stanciu Daniela, Inspector Asistent – Biroul Raportări din cadrul aparatului de specialitate al Primarului - **Membru de rezervă**

Art.7. Se aprobă Comisia de soluționare a contestațiilor depuse în cadrul licitației, formată din:

- Dumitru Ionuț , consilier local, Președinte comisia de soluționare a contestațiilor - Membru cu drept de vot
- Constantin Ionica, inspector superior-Compartiment Investiții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului - Membru
- Ioana Adriana Amzărescu, inspector asistent – Compartiment Achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului - Membru
- Crînganu Georgiana Andreea, Compartiment Buget-Prognoze din cadrul aparatului de specialitate al Primarului - Membru de rezervă

Art. 8. Se împuternicește Primarul Orașului Chitila să semneze contractul de concesiune.

Art.9. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice dispoziții contrare cuprinse în HCL nr.5/28.01.2021 își încetează efectele.

Art. 10. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediu și pe site-ul Primăriei Orașului Chitila – [www.primariachitila.ro](http://www.primariachitila.ro) și se transmite către:

- primarul UAT Chitila, dl. Emilian Oprea;
- Instituția Prefectului Județului Ilfov.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,  
SAUCIUC BOGDAN



VIZAT PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL



**Adresă de înaintare**  
**Nr. 19/07/2020 / 17.11.2020**

JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA  
ORAȘ CHITILA  
REGISTRUL DE LA GENERALĂ  
NR. 39450  
2020 LUNA 12 ZIUA 03

Către: PRIMARIA CHITILA  
Sediul: Strada Ion Olteanu 6, Chitila, Ilfov

Referitor la: Achiziție nr. DA26753314 / 05.11.2020

Privind: Estimare Chirie de Piața în vederea închirierii

Asupra: imobil – fosta cantină „1000 porții” și teren aferent Soseaua Banatului nr.2,  
Oras Chitila, Jud. Ilfov la data de 17.11.2020

Alăturat vă transmitem 1 (un) exemplar din Raportul de Evaluare.

Cu stimă,

.....  
.....

Orha Daniel  
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR, 14907  
Membru RICS, 1288825



**Adresă de înaintare**  
**Nr. 19/07/2020 / 17.11.2020**

Către: PRIMARIA CHITILA  
Sediul: Strada Ion Olteanu 6, Chitila, Ilfov

Referitor la: Achiziție nr. DA26753314 / 05.11.2020

Privind: Estimare Redevanța în vederea concesiunii

Asupra: imobil – fosta cantină „1000 porții” și teren aferent Soseaua Banatului nr.2,  
Oras Chitila, Jud. Ilfov la data de 17.11.2020

Alăturat vă transmitem 1 (un) exemplar din Raportul de Evaluare.

Cu stimă,

.....  
.....

Orha Daniel  
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR, 14907  
Membru RICS, 1288825

## **RAPORT DE EVALUARE**

**-REDEVENȚĂ-**

**„CANTINA 1000 PORTII”**

**Soseaua Banatului nr.2,  
Oras Chitila, Jud. Ilfov**

**La data:  
17.11.2020**

**Client:  
PRIMARIA CHITILA**

**Beneficiar:  
PRIMARIA CHITILA**

## CUPRINS

1.	SINTEZA EVALUĂRII .....	4
1.1.	Tipul valorii .....	4
1.2.	Rezultatele evaluării .....	4
1.3.	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului .....	5
2.	CERTIFICARE .....	6
3.	PREMISELE EVALUĂRII .....	7
3.1.	Incertitudinea in evaluare si evolutia actuala a pietei imobiliare .....	7
3.2.	Ipoteze, ipoteze speciale si condiții limitative .....	7
3.3.	Ipoteze speciale .....	8
3.4.	Obiectul evaluării .....	8
3.5.	Adresa proprietății .....	8
3.6.	Scopul și utilizarea evaluării .....	8
3.7.	Clientul si destinatarul .....	8
3.8.	Tipul valorii .....	8
3.9.	Data inspecției .....	9
3.10.	Data evaluării .....	9
3.11.	Data raportului .....	9
3.12.	Responsabilitățile evaluatorului .....	9
3.13.	Procedura de evaluare. Surse de informații .....	9
3.14.	Declaratie de conformitate .....	9
4.	PREZENTAREA DATELOR .....	10
4.1.	Identificarea proprietății .....	10
4.2.	Descrierea amplasamentului .....	10
4.3.	Descrierea construcțiilor .....	11
4.4.	Arii si suprafete .....	11
4.5.	Aspecte juridice .....	13
5.	ANALIZA DE PIATA .....	14
6.	CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	15
7.	EVALUAREA PROPRIETATII .....	16
7.1.	Abordarea prin Cost .....	16
7.2.	Abordarea prin Venit .....	18
8.	ALEGEREA VALORII FINALE .....	19
8.1.	Rezultatele evaluării .....	19
8.2.	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului .....	19

## ANEXE

1. harta amplasamentului
2. acte proprietate
3. fotografiile ale proprietatii evaluate
4. calcule
5. informatii de piata

## 1. SINTEZA EVALUĂRII

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost elaborat pe baza informațiilor puse la dispoziție de destinatar, fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate asupra imobilului, de starea tehnică și conformarea clădirii(lor) și construcțiilor, localizarea amplasamentului în zonă. Dacă aceste informații se dovedesc a fi eronate, ne rezervăm dreptul de a retrage și modifica prezentul Raport de Evaluare.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării, care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie asupra valorii unei proprietăți.

### 1.1. Tipul valorii, legea aplicabilă

Tipul valorii este Valoarea de Piață, așa cum este definită în Standardul Evaluare SEV 2020:

- SEV 100 – Cadru general
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- OUG Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - Codul Administrativ

Conform SEV 2020, Chiria de Piață este „suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform art. 307 din OUG 57/2019 alin.5 lit.a-b-c se vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Certificam faptul ca nu avem nicio legatura materiala curenta sau anterioara cu proprietatea evaluata si de aceea consideram ca nu exista niciun conflict de interese in elaborarea prezentului raport.

### 1.2. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Abordare	Metoda	Valoare de Piață (Euro)	Redeventa (Euro/an)
Venit	Capitalizare Directa	1.310.000	26.735

### 1.3. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de-o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea REDEVENTEI asupra bunului evaluat va trebui să țină seama de rezultatul aplicării Abordării prin Venit.

Astfel, Valoarea Redevenței obținabile prin concesionare a imobilului "Centrul Medical Chitila, cladire P+1E, teren aferent și amenajări" situat la adresa Soseaua Banatului nr.2, Oras Chitila, Jud. Ilfov este la data 17.11.2020 de:

**26.735 Euro/an (pentru o perioada de concesionare de 49 de ani)**

la cursul de schimb valutar de 4,87 lei / 1 Euro valabil la data de 17.11.2020 anunțat de BNR

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

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu conține TVA;
3. valoarea estimată în este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
6. valoarea este subiectivă;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
8. valoarea redevenței se referă la întreg ansamblul: cladiri, teren și amenajări

Cu stima,  
Orha I. Daniel



Evaluator Autorizat  
EI, EBI, EBM

Membru ANEVAR 14907  
Membru RICS 1288825

## 2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, menționăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul declară că a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul Anevar SEV 400 – *Verificarea evaluării*.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri titulari ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al asociației și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Executant,  
Orha I. Daniel



Evaluator Autorizat  
EI, EPI, EBM

Membru ANEVAR 14907  
Membru RICS 1288825

### 3. PREMISELE EVALUĂRII

#### 3.1. Incertitudinea în evaluare și evoluția actuală a pieței imobiliare.

Primele efecte ale pandemiei cu noul coronavirus (COVID-19) declarată oficial în data de 11.03.2020 încep să se facă simțite la nivel mondial. Proprietarii sunt tot mai reticenți, nu se mai grăbesc să își scoată locuințele la vânzare, dar nici să le permită potențialilor cumpărători să participe la vizionări, iar cei aflați în căutarea unor locuințe încep să își amâne deciziile în așteptarea clarificării situației nu doar pe piața de real estate, ci și în privința răspândirii virusului care a infectat până la această dată peste 72 mil. de oameni din întreaga lume.

Nu este însă vorba despre un blocaj din punct de vedere tehnic. Cât timp nicio bancă nu a anunțat că stopează finanțarea, Cartea Funciară funcționează, notariatele, unde unde se pot semna contracte de vânzare – cumpărare sunt deschise, piața funcționează. Cumpărătorii au înțeles că trebuie să se ferească de locurile aglomerate, proprietarii au înțeles că în această perioadă nu o să aibă cumpărători. În ceea ce privește companiile care dezvoltă ansambluri imobiliare, este posibil să se înregistreze decalaje în derularea contractelor dar nu credem că se va ajunge la litigii, părțile trebuind să concluzioneze pentru depășirea situației.

Suntem de părere însă că în aceste condiții de piață există posibilitatea unei mai mari incertitudini în evaluare. Până la momentul stabilizării situației, este foarte posibil ca această stare să continue să existe.

#### 3.2. Ipoteze, ipoteze speciale și condiții limitative

Ipoteze:

1. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi marketabilă;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini – s-a evaluat dreptul real de proprietate;
3. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei posesiuni responsabile și administrări competente a proprietății;
4. Informațiile furnizate de către terți se consideră ca fiind autentice dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
5. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
7. Evaluatorul consideră că presupunerile luate în considerare la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
8. Pentru estimarea valorii evaluatorul a utilizat numai acele informații de care

avea cunoștință la momentul evaluării, existând posibilitatea existenței unor informații suplimentare nedisponibile la acea dată.

Condiții limitative:

1. Orice proporție din valoarea totală este aplicabilă numai în cazul utilizării considerate în raport;
2. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire pe interese fracționate va invalida valoarea finală;
3. Posesia raportului de față sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de publicare în totalitate sau în parte a conținutului său fără aprobarea evaluatorului;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu este obligat să acorde asistență ulterioară sau să depună mărturie, în afara cazului în care acest lucru a fost convenit în prealabil în scris.

### 3.3. Ipoteze speciale

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

În prezentul raport beneficiarul a cerut ipoteza specială conform careia:

- Lucrările sunt finalizate la data evaluării (construcție la "cheie").

### 3.4. Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip industrial – fosta cantină a fostei fabrici de zahăr Chitila formată din clădire P+1 și teren aferent, aflate în proprietatea Primăriei Chitila.

### 3.5. Adresa proprietății

Imobilul evaluat este situat în Soseaua Banatului nr.2, Oraș Chitila, Jud. Ilfov.

### 3.6. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în vederea concesiunii pentru o perioadă de 49 de ani conform Studiului de Oportunitate și a Caietului de Sarcini anexate.

### 3.7. Clientul și destinatarul

Clientul prezentului raport de evaluare este Primăria Chitila. Destinatarul / beneficiarul prezentului raport de evaluare este Primăria Chitila.

### 3.8. Tipul valorii

Evaluarea are la bază estimarea Redevantei obținută prin concesiunea proprietății analizate conform OUG 57/2019.



### 3.9. Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată la exterior și la interior la data de 10.11.2020 de către evaluator autorizat Orha Daniel, în prezența reprezentantului beneficiarului.

### 3.10. Data evaluării

Conform scopului, data evaluării este de 17.11.2020.

Ipotezele luate în considerare, informațiile privind nivelul prețurilor care stau la baza efectuării evaluării și valorile estimate de către evaluator sunt cele corespunzătoare lunii Noi. 2020.

### 3.11. Data raportului

Data efectuării raportului de evaluare este 17.11.2020.

### 3.12. Responsabilitățile evaluatorului

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru valorile și opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare decât față de clientul și destinatarul acestuia.

### 3.13. Procedura de evaluare. Surse de informații.

Etapile și procedurile urmate în efectuarea prezentului raport de evaluare sunt:

1. cercetarea pieței pentru culegerea informațiilor privind tranzacțiile / oferte recente cu proprietăți imobiliare similare;
2. verificarea informațiilor pentru corectitudine și obiectivitate;
3. selectarea și adoptarea tehnicilor de evaluare conforme cu scopul evaluării și cu tipul proprietății (componentă și stadiu de execuție);
4. analiza și interpretarea rezultatelor obținute în fundamentarea opiniei evaluatorului pentru stabilirea valorii finale;

Datele care stau la baza procedurii de evaluare au ca sursă de informații următoarele:

1. publicitate imobiliară - publicații periodice cu subiect imobiliar, agenții de intermediere, administratori de imobile, notari publici, membri OGR, arhitecți, ingineri constructori;
2. informații din surse terțe pentru a căror obiectivitate și acuratețe acestea răspund în întregime.
3. Costuri Înlocuire, Costuri Reconstrucție IROVAL
4. publicații ale altor evaluatori
5. buletinele informative ANEVAR
6. Programul KOST 6.0

### 3.14. Declarație de conformitate

În elaborarea prezentului raport s-au respectat prevederile și tehnicile de lucru prevăzute în Standardul de Evaluare SEV 2020 și în particular am respectat:

- a) STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR DIN ROMÂNIA , SEV 2020
- o SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)
  - o SEV 101 - Termenii de referință a evaluării (IVS 101)
  - o SEV 102 - Implementare (IVS 102)

- o SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- o SEV 104 - Tipuri ale valorii
- o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- b) GHIDURILE METODOLOGICE DE EVALUARE
- o GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- c) Glosarul IVS 2020
- OUG 57/2019 – codul administrativ

#### 4. PREZENTAREA DATELOR

##### 4.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip Industrial – „Cantina 1000 portii” a fostei fabrici de zahar Chitila care consta dintr-un corp de cladire P+1 si teren aferent situata in zona veche de dezvoltare a orasului, in apropierea pasajului auto al centurii Bucuresti.

Imobilul este situat in zona de periferie est a orasului, intr-o zona veche de dezvoltare, caracterizata prin prezenta amplasamentelor industriale pe o latura a Sos. Banatului si a caselor P-P+1 de pe cealalta latura a soselei. In apropiere se afla Baza Sportiva Viitorul 2 (la nord) iar ca. 200m NV se afla cartierul Rezidenz.

##### 4.2. Descrierea amplasamentului.

Teren aferent constructiei de baza:

- Intravilan, categoria Cc
- Suprafata: 2.302 mp
- Forma: rectangulara
- Topografie: plana
- Deschidere: 62,49m
- Adancime: ca.50m
- Acces: Soseaua Banatului – drum asfaltat cu doua sensuri, cate doua benzi pe sens ce traverseaza Chitila, facand legatura dintre Bucuresti si Targoviste, sau Pitesti (drumul vechi)
- Utilitati: electricitate si gaz de la reseaua nationala, apa si canal la reseaua locala
- Imprejmuire: da

## 4.3. Descrierea construcțiilor

**Corp C1 – Cantina**

Regim de inaltime: P+1E

Ac = 702mp

Ad = ~1495mp

Au = 1.246mp

An PIF: ~1970

Infrastructura: fundatii continui din b.a.

Suprastructura: cadre din b.a

Cladirea se afla in lucru la data inspectiei. Conform ipotezei speciale evaluarea s-a facut sub ipoteza speciala ca aceasta este finalizata la data evaluarii. Prin urmare descrierea finisajelor interioare, a celor exterioare si a instalatiilor functionale este conform proiectului de arhitectura faza PT intocmit de S.C. DA-AC STUDIO S.R.L Sibiu

Obiectivul necesita consolidare, reamenajare, reabilitare si recompartimentare, modificari ale fatadelor si refacerea invelitorii.

Grad finalizare	~80%
Utilizare	Comercial
Stare fizica	Buna
Vechime	ca.50 ani
Durata de viata	100 ani

## 4.4. Arii si suprafete

A teren (mp) = 2.302 conform plan cadastru

Ac (mp) = 702 conform cadastru

Ad (mp) = 1.495 conform estimare Au x 1,2

Au (mp) = 1.246 conform centralizator suprafete

TABLOU CAMERA 24_09_2020		
CENTRU MEDICAL CHITILA		
DENUMIRE INCAPERE		SUPRAFATA ( mp)
P.01	CASA SCĂRII	15,00
P.02	SALON 2 ONCOLOGIE/HEMATO	27,50
P.03	PREPARARE	2,80
P.04	GS SALON 2	3,80
P.05	CABINET CONSULTAȚII GINECO/ CHIRURGIE	12,30
P.06	CABINET CONSULTAȚII ONCOLOGIE/ HEMATO	12,20
P.07	MAGAZIE CURATE	2,60
P.08	BOXĂ CURĂȚENIE	1,70
P.09	MAGAZIE MURDARE	2,50
P.10	SALĂ TRATAMENT ȘI RECOLTARE	14,80
P.11	HOL	21,30

P.12	RADIOLOGIE	22,90
P.13	CAMERĂ CONTROL RX	5,15
P.14	PREGĂTIRE PACIENȚI RADIOLOGIE	6,20
P.15	CAMERĂ POMPE ȘI REZERVĂ TAMPON APĂ POTABILĂ	7,20
P.16	PREGĂTIRE PACIENȚI RMN	17,70
P.17	RMN	45,60
P.18	CONTROL RMN	6,85
P.19	ADMINISTRAȚIE/ INTERNĂRI-EXTERNĂRI	8,50
P.20	GS. PERSOANE DIZABILITĂȚI PACIENȚI	6,30
P.21	ADMINISTRAȚIE	9,70
P.22	CASA SCĂRII	17,70
P.23	HOL DISTRIBUȚIE	67,40
P.24	LIFT PERSOANE	4,00
P.25	GRUP SANITAR PACIENȚI	5,10
P.26	RACK	1,80
P.27	UPS	2,60
P.28	GRUP SANITAR PERSONAL	4,35
P.29	CAMERĂ MEDICI ȘI POST ASISTENTE	10,60
P.30	HOL DISTRIBUȚIE	5,90
P.31	HOL DISTRIBUȚIE	8,30
P.32	MAGAZIE INFECTIOASE	3,20
P.33	SALĂ DE INTERVENȚIE	31,20
P.34	GS MEDICI	3,90
P.35	VESTIAR PERSONAL	2,90
P.36	SPĂLĂTOR MEDICI	3,70
P.37	FILTRU PERSONAL	3,90
P.38	FILTRU PACIENȚI	10,00
P.39	SALON POST-INTERVENȚIE	35,10
P.40	STERILIZARE	8,60
P.41	SAS	8,70
P.42	OFICIU ALIMENTE	4,50
P.43	BAIE	3,30
P.44	SALON 1 GINECOLOGIE/ CHIRURGIE GENERALĂ	19,60
P.45	TABLOU ELECTRIC	10,80
P.46	CENTRALĂ TERMICĂ	14,90
P.47	STAȚIE GAZE MEDICINALE	7,40
P.48	HOL ACCES	7,30
P.49	DEPOZIT	2,40
P.50	ECHIPAMENT RMN	15,00
P.51	HOL DISTRIBUȚIE	9,50
P.52	HOL DISTRIBUȚIE	43,70
P.53	HOL DISTRIBUȚIE	16,60
P.54	BOXĂ CURĂȚENIE	1,70

**TOTAL PARTER (AU)****648,25**

DENUMIRE INCAPERE		SUPRAFATA (mp)
E.01	CASA SCĂRII	16,70
E.02	CABINET 7 MEDICINA DE FAMILIE	20,00
E.04	POST ASISTENTE	8,10
E.05	CABINET 8 MEDICINA DE FAMILIE ENDOSCOPIE/ GASTRO	16,80
E.05.1	POST ASISTENTE	8,90
E.06	GRUP SANITAR	3,30
E.07	ENDOSCOPIE / GASTRO	19,70
E.08	GRUP SANITAR	3,30
E.09	PREPARARE	5,50
E.10	FILTRU PACIENT	13,15
E.11	STERILIZARE	6,00
E.12	MAGAZIE INFECTIOASE	3,50
E.13	MAGAZIE INFECTIOASE	3,55

E.14	FRIGIDERE PT. MEDII GATA TURNATE	7,30
E.15	LOC DE LUAT MASA / SALA REPAOS PERSONAL	13,70
E.16	HOL DISTRIBUTIE	10,20
E.17	FILTRU PERSONAL	4,35
E.18	BIROU	5,00
E.19	HOL DISTRIBUTIE	7,70
E.20	MICROBIOLOGIE/ PARAZITOLOGIE	11,60
E.21	HEMATOLOGIE / BIOCHIMIE	10,40
E.22	STERILIZARE/ AUTOCLAV	6,70
E.23	GRUP SANITAR	4,85
E.24	VESTIAR PERSONAL FEMEI	6,00
E.25	ANEXĂ SANITARĂ PERSONAL	1,90
E.26	VESTIAR PERSONAL BĂRBATI	5,80
E.27	ANEXĂ SANITARĂ PERSONAL	1,90
E.28	RECOLTĂRI/ CARANTINĂ	16,40
E.29	SALĂ TRATAMENT ȘI VACCINĂRI	16,00
E.30	HOL DISTRIBUȚIE PEDIATRIE	17,70
E.31	CABINET PEDIATRIE	18,60
E.32	SALĂ TRATAMENT	13,85
E.33	MAGAZIE CURATE	2,15
E.34	SALĂ RECOLTĂRI	13,80
E.35	MAGAZIE MURDARE	2,10
E.36	CASA SCĂRII	18,70
E.37	HOL DISTRIBUȚIE	122,50
E.38	GRUP SANITAR BĂRBATI	6,95
E.39	RACK	3,55
E.40	LIFT PERSOANE	4,00
E.41	BOXĂ CURATENIE	1,80
E.42	GRUP SANITAR FEMEI	10,80
E.43	GRUP SANITAR	2,00
E.44	CABINET 1 - GINECOLOGIE	18,30
E.45	CABINET 2 - REUMATOLOGIE ORTOPEDIE	16,40
E.46	CABINET 3 - ORL OFTALMOLOGIE	16,40
E.47	CABINET 4 - CARDIOLOGIE/ DIABET SI NUTRITIE	16,40
E.48	CABINET 5 - PSIHIATRIE/ NEUROLOGIE	15,70
E.49	CABINET 6 - DERMATOLOGIE/ UROLOGIE	17,80
TOTAL ETAJ (AU)		597,80

#### 4.5. Aspecte juridice

Proprietarul imobilului este Primaria Chitila (conform extras CF anexat).

Ni s-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

- Fisa obiectului de investitii Centru Medical Chitila
- Tablou camere 24.09.2020
- DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTII
- PROIECT ARHITECTURA
- PROIECT STRUCTURA
- 01\_ARH\_IF\_CLINICA CHITILA\_PT\_REV 09\_01-PLAN PARTER 1 LA 50
- 02\_ARH\_IF\_CLINICA CHITILA\_PT\_REV 09\_01 (2)-PLAN PARTER ETAJ
- A01.01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- A01.03 PLAN DE SITUATIE propus
- PLAN DE INCADRARE IN ZONA 1\_100
- PLAN DE SITUATIE 1\_250
- PROIECT ELECTRICE
- PROIECT INSTALATII HVAC

- PROIECT INSTALATII SANITARE
- PROIECT SISTEMATIZARE VERTICALA 1
- Caiet de Sarcini (nesemnnt)
- Studiu de oportunitate (nesemnnt)
- HCL 118/17.09.2020
- Proiect de hotarare privind aprobarea in principiu a initierii procedurilor privind concesionarea / inchirierea imobilului „Centrul Medical Chitila”

## 5. ANALIZA DE PIATA

Definirea pietei si a sub-pietei	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piața proprietatilor comerciale – amplasamente vechi transformate in centre medicale</li> <li>• Delimitarea pietei: judetul Ilfov si Bucuresti</li> </ul>
Natura zonei de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona mixta, preponderent rezidențială, cu densitate mica a populatiei</li> <li>• Din punct de vedere edilitar: zona periferica, cu case cu regim de înălțime P, P+M, P+1 si amplasamente industriale diverse</li> <li>• Din punct de vedere economic: zona cu potential economic mediu</li> </ul>
Oferta de proprietati similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scăzută</li> </ul>
Cererea de proprietati similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scăzută</li> </ul>
Echilibrul pietei cerere / oferta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezechilibru in favoarea vanzatorului</li> </ul>
Preturi de vanzare in zona pentru proprietati similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu se cunosc</li> </ul>
Preturi de vanzare in zona pentru terenuri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 150 euro/mp</li> <li>• 200 euro/mp</li> </ul>
Sursa informatiilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surse deschise, publicatii de specialitate</li> </ul>

In ce priveste piata de inchiriere a spatiilor medicale exista foarte putine informatii sau deloc. Am interogat persoane responsabile din domeniu care ne-au furnizat unele informatii despre acest tip de spatii, cele mai relevante referindu-se la inchirierea unui spatiu pe doua niveluri intr-un bloc de constructie recenta din zona Casa Presei / Bucurestii Noi, pentru activitatea de dializa. Acest spatiu are suprafata de 2.230mp, este dispus pe doua niveluri si este inchiriat contra sumei de 31.200 euro/luna (14 euro/mp/luna).

Beneficiarul direct al proiectul UAT Chitila reprezentata prin Consiliul Local, iar prin realizarea proiectului propus CMI-ul va putea desfasura activitatea intr-o cladire reabilitata conform actualelor norme de siguranta in exploatare si care va permite respectarea principalelor reguli de igiena si confort specifice actului medical.

Beneficiari indirecti:

- Pacientii din Chitila si localitatile limitrofe,
- Personalul – medici si asistente, personalul auxiliar

## 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară medicală prin reconversie**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## 7. EVALUAREA PROPRIETATII

In vederea determinarii valorii proprietatii, datorita naturii specializate a acesteia, a fost aplicata o singura abordare:

### 7.1. Abordarea prin Cost

In cadrul acestei abordari s-a utilizat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Avand in vedere caracteristicile cladirii analizate, evaluarea s-a realizat pe baza metodei devizelor utilizand cataloagele de specialitate in constructii.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii
- cercetarea obiectului la fata locului si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- se efectueaza incadrarea cladirii in una fisele de evaluare plecand de la tipul structural utilizand: programul KOST 6.0;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari;

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- uzura fizica este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice): 12%.
- neadecvare functionala este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus).

Pentru proprietatea analizata: constructia se conformeaza standardelor actuale pentru constructii in domeniu. In consecinta, s-a aplicat un factor al neadecvarii functionale de 0%.



- depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Pentru proprietatea analizata:

Suprafata totala inchiriabila (mp)	<b>1.246</b>
VBP (Euro/luna)	<b>15.383</b>
Chirie de piata obtinuta (Euro/mp/luna)	12,35
Chirie de piata in conditii normale (Euro/mp/luna)	13,00
Aria inchiriabila (mp)	1.246
Pierdere chirie (Euro/mp/luna)	0,65
Pierdere bruta chirie (Euro/an)	<b>9.783</b>
Grad ocupare (%)	85%
Pierdere neta chirie (Euro/an)	<b>8.316</b>
Rata Capitalizare (%)	10,00%
Pierdere economica (Euro)	83.157
Costuri executie (Euro)	458.242
Valoarea terenului (Euro)	329.186
Valoarea investitie (Euro)	787.428
Depreciere Economica (%)	11%

In final s-a adaugat valoarea de piata a terenului, rezultatul fiind Costul de Inlocuire Net.

Pentru evaluarea terenului se pot utiliza 6 metode acceptate si promovate prin standardele in vigoare:

1. Comparatia vanzarilor;
2. Tehnica parcelarii si dezvoltarii;
3. Repartizarea (alocarea);
4. Extractia (prin scadere), numita si abstractia;
5. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Cea mai buna metoda de evaluare a terenului este Comparatia Vanzarilor si numai cand nu exista vanzari sau oferte de vanzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate, cu precautie, celelalte metode de evaluare.

## 7.2. Abordarea prin Venit

Aceasta abordare folosește metode de randament și reprezintă una dintre cele trei categorii de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit obținut din exploatarea proprietății în valoare.

### Capitalizarea directă

Metoda constă în estimarea valorii proprietății imobiliare din punct de vedere al eficienței pe care exploatarea acesteia o conferă proprietarului.

Astfel, se determină următoarele:

Venitul net din exploatare (VNE) – se calculează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare care revin în sarcina proprietarului, așa cum rezultă din prevederile legale sau contractuale. Categoriile de cheltuieli sunt:

1. cheltuieli fixe (taxe pe proprietate, asigurare)
2. cheltuieli variabile (utilități, intretinere)
3. rezerve pentru reparații capitale

Rata de capitalizare - reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Aceasta se face numai în cazul în care venitul obținut din exploatarea proprietății este de forma unei anuități. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

### Calculul Redevenței

Conform art. 307 din OUG 57/2019 alin.5 lit.a-b-c se vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Astfel:

- Am presupus ca imobilele sunt în administrarea unui investitor responsabil și orientat spre profit
- Am estimat valoarea de piață a imobilului pornind de la metoda de randament
- Conform informațiilor furnizate, perioada concesiunii va fi de 49 de ani
- Rezultatul îl reprezintă Redevența, prin împartirea Valorii de Piață la numărul de ani de concesiune

Abordare	Metoda	Rezultat Euro	Rezultatul metodei (Euro)	Rotunjit (Euro)
Cost	Costul Inlocuire Net (CIN)	892.000 € (constructii)	1.221.186 €	1.221.000
		329.186 € (teren)		
Venituri	Capitalizare Directa	1.310.000 €	1.310.000 €	1.310.000
Valoare de Piata Imobil.....				1.310.000 euro
Perioada concesiunii .....				49 ani
Redeventa anuala .....				26.735 euro / an

Detalii privind aplicarea acestor metode de evaluare se gasesc in Anexa 4 - calcule.

## 8. ALEGEREA VALORII FINALE

### 8.1. Rezultatele evaluarii

Rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor prezentate in raport sunt:

Abordare	Metoda	Valoare de Piata (Euro)	Redeventa (Euro/an)
Venit	Capitalizare Directa	106.560	26.735

### 8.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Estimarea finala a valorii a fost facuta tinand cont de gradul de precizie al fiecarei metode de evaluare raportata la conditiile concrete ale imobilului. Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile utilizate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente, iar informatiile utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente.

Principiile care au stat la baza rezultatului si valorii finale sunt:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este comparare;
- orientare pe piata.

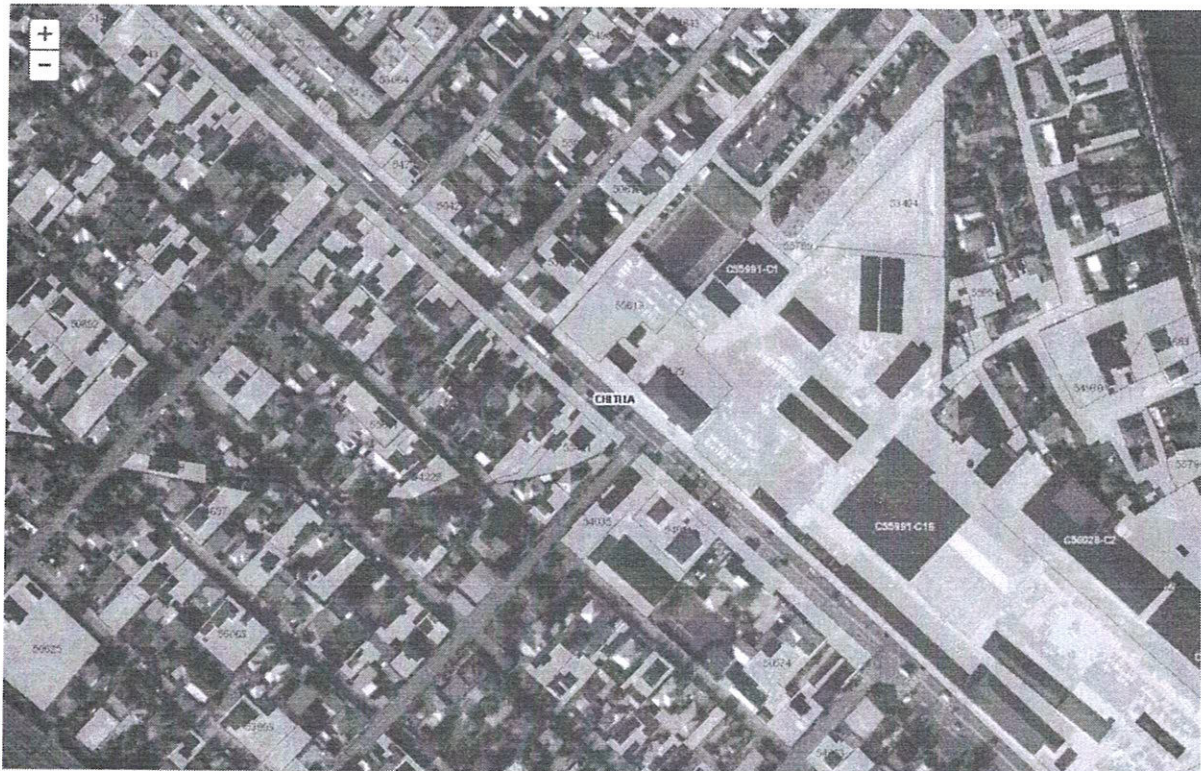
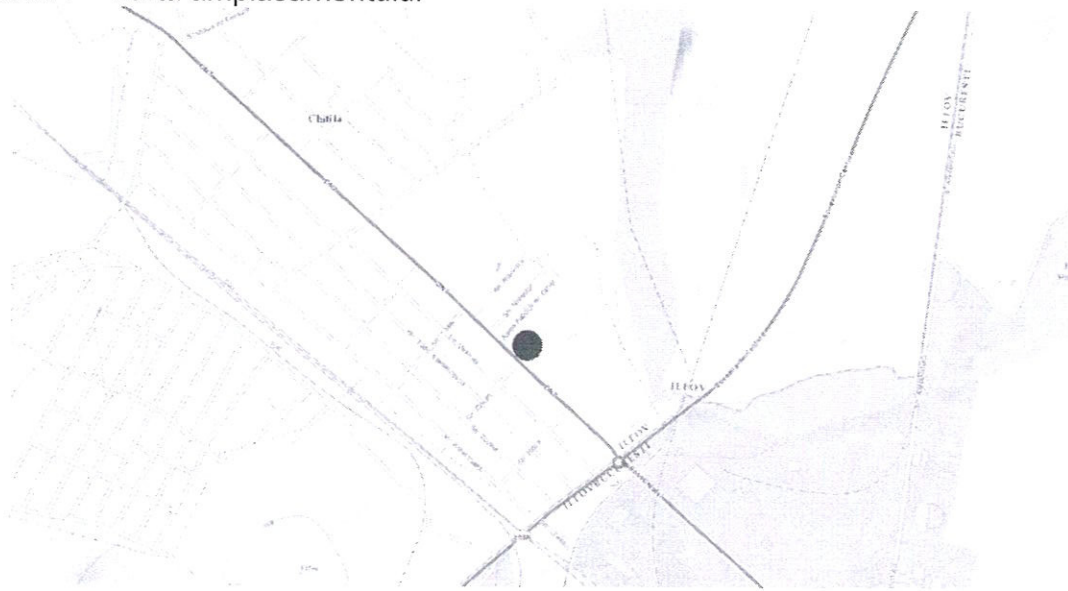
Criteriile care au stat la baza estimarii valorii finale, fundamentata si semnificativa, sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informatiilor.

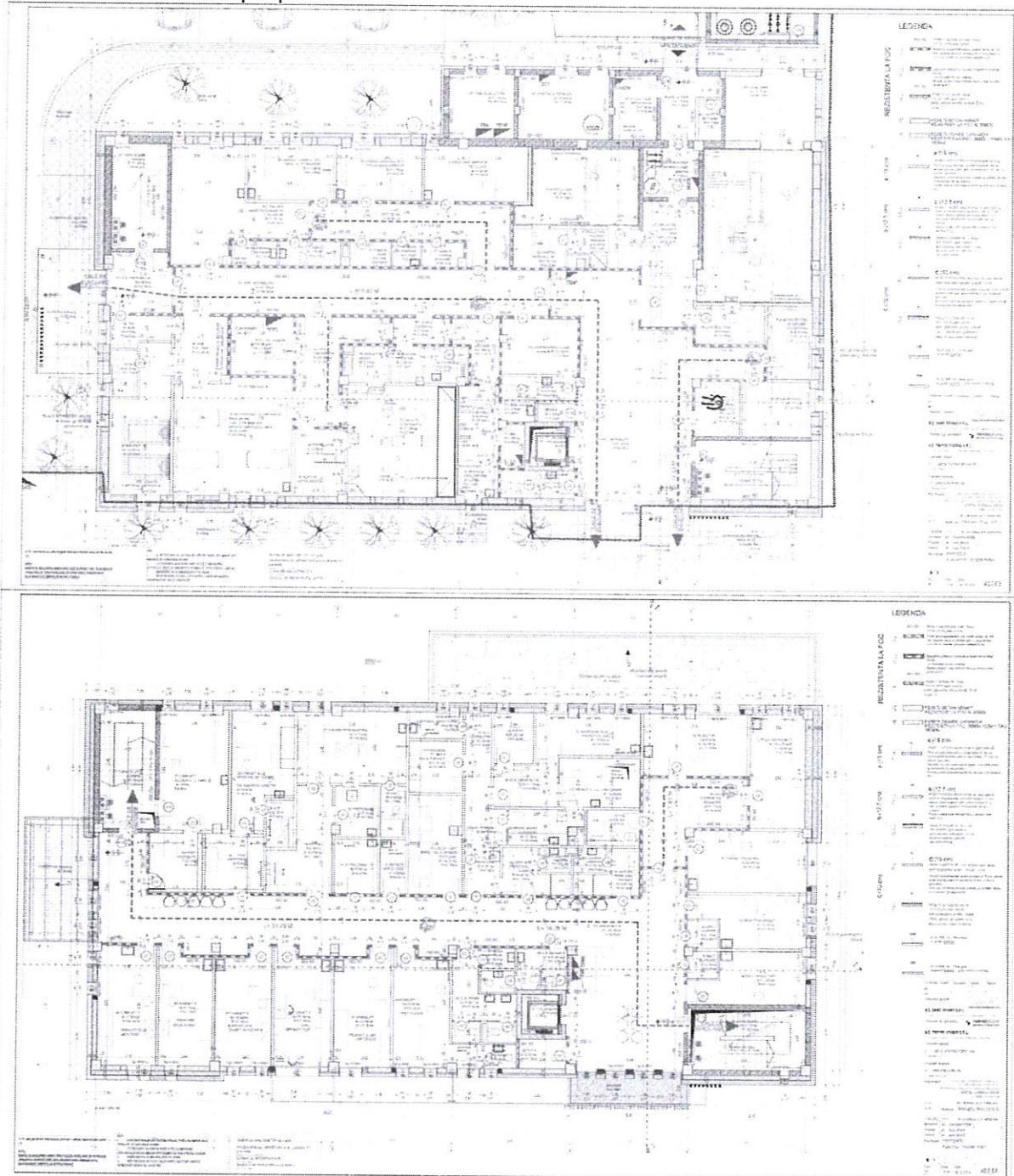
Astfel, analizând rezultatele obtinute, Redeventa pentru imobilul situat in Soseaua Banatului nr.2, Oras Chitila, Jud. Ilfov, este la data prezentei evaluări (17.11.2020):

**REDEVENTA = 26.735 E/an**  
**PERIOADA CONCESIUNE 49 ANI**

ANEXA 1 – harta amplasamentului



ANEXA 2 – acte de proprietate



**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**  
Scara 1:1000

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafața măsurată [mp]	Adresa imobilului
	2302	județul Ilfov, orașul Chitila, Soseaua Banatului, nr. 2
Cartea Funciară nr.		UAT: Chitila

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă de folosință	Categorie	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	CC	2302	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard din beton și gard din plasă
<b>Total</b>		<b>2302</b>	

**B. Date referitoare la construcții**

Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C1	CIE	717	Clădire, P+1, din cărămidă, anul construcției _____, nu deține certificat de performanță energetică, fără lift, Scd = 1433 mp
C2	CIE	130	Clădire, P, din cărămidă, anul construcției _____, nu deține certificat de performanță energetică, fără lift, Scd = 130 mp
C3	CIE	74	Clădire, P, din cărămidă, anul construcției _____, nu deține certificat de performanță energetică, fără lift, Scd = 74 mp
C4	CIE	82	Clădire, P, din cărămidă, anul construcției _____, nu deține certificat de performanță energetică, fără lift, Scd = 82 mp
C5	CA	40	Anexă, Magazie din plasă de gard cu acoperiș din plăci de azbest
C6	CA	67	Anexă, Rampă auto
<b>Total</b>		<b>1110</b>	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 2302 mp  
Suprafața din acte = 2300 mp

Decembrie 2015

Cod intern: 037

Întocmit,  
Cornel Minzat

Recepționat,

Data,

cod intern: 45



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52129 Chitila

Nr. cerere	377107
Ziua	17
Luna	11
Anul	2020

Cod verificare  
10009042865



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:190  
Nr. cadastral vechi:221

Adresa: Loc. Chitila, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52129	Din acte: 2.300 Masurata: 2.301	2300.89 mp

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52129-C1	Loc. Chitila, Jud. Ilfov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:702 mp; 701.72 mp - "cantina 1000 portii"
A1.2	52129-C2	Loc. Chitila, Jud. Ilfov	S. construita la sol:144 mp; 144.29 mp - depozit
A1.3	52129-C3	Loc. Chitila, Jud. Ilfov	S. construita la sol:67 mp; 66.99 mp - magazine

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2910 / 08/01/2018</b>	
Act Notarial nr. AUT. 4059, dln 08/12/2017 emls de Bnp Zamfir Steluta;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORASUL CHITILA, CIF:4420848
	A1, A1.1, A1.2, A1.3

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

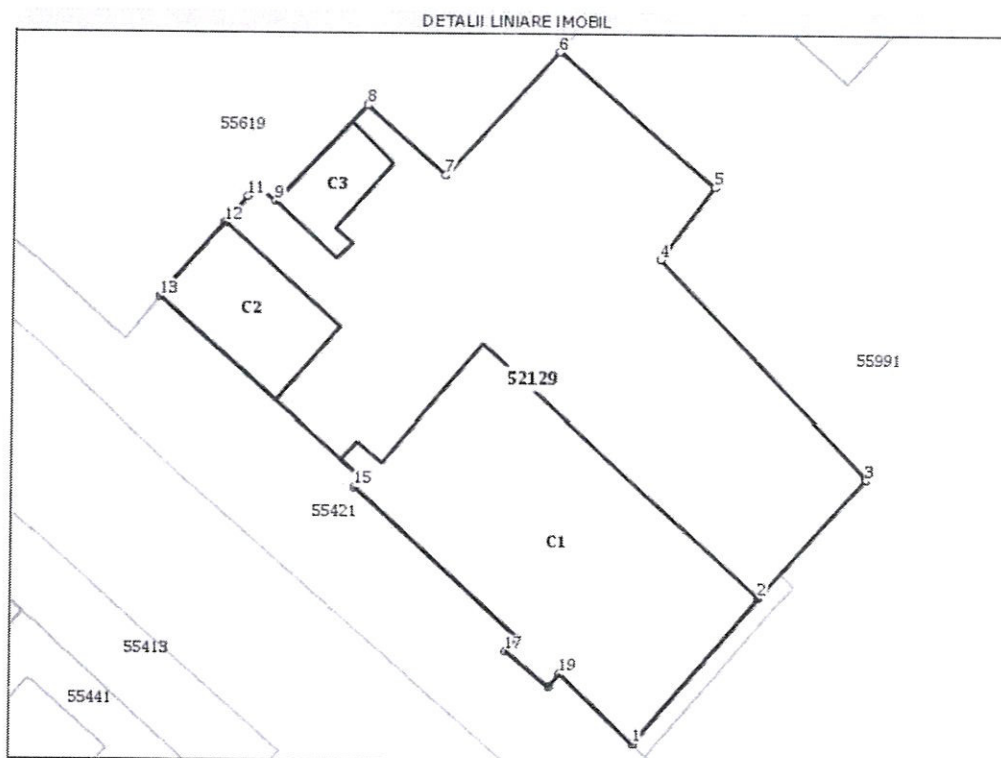
Carte Funciară Nr. 52129 Comuna/Oraș/Municipiu: Chitila

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52129	Din acte: 2.300 Masurata: 2.301	2300.89 mp

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	2.301	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52129-C1	construcții industriale și edilitare	702	Cu acte	S. construita la sol: 702 mp; 701.72 mp - "cantina 1000 portii"
A1.2	52129-C2	construcții anexa	144	Cu acte	S. construita la sol: 144 mp; 144.29 mp - depozit
A1.3	52129-C3	construcții anexa	67	Cu acte	S. construita la sol: 67 mp; 66.99 mp - magazine

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)



Carte Funciară Nr. 52129 Comuna/Oraș/Municipiu: Chitila

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.761
2	3	15.691
3	4	29.321
4	5	8.788
5	6	20.156
6	7	16.37
7	8	10.271
8	9	12.957
9	10	1.803
10	11	1.376
11	12	3.397
12	13	9.527
13	14	26.314
14	15	1.129
15	16	21.612
16	17	1.703
17	18	5.52
18	19	1.638
19	1	9.896

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	375791	16-11-2020	19-11-2020	Dezmembrare/Comasare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

17/11/2020, 09:37