



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



*** BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NATIONAL ***

NR.7509/21/21.03.2023

PROIECT HOTARAREA NR.

Privind: Aprobarea raportului de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat și actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, aflate în proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora.

Consiliul Local al Orașului Băile Govora, Județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară în data de 2023, la care participa un număr de consilieri, din totalul de 11 consilieri în funcție ;

Văzând că prin Hotararea nr.9/28.02.2023, a fost ales ca președinte de ședință domnul ;

Luând în dezbateri: referatul de aprobare al primarului nr.7510/21.03.2023, întocmit în baza referatului compartimentului de resort, înregistrat sub nr.7511/21.03.2023, prin care se propune aprobarea raportului de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat și actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, aflate în proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora;

- Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local care avizează favorabil raportul de hotărâre prezentat înregistrate cu numerele: din 2023;

- Ținând seama de raportul de legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de către secretarul general al orașului nr. 7512/21.03.2023;

Fiind îndeplinite prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională cu privire procedurile la aprobarea actelor cu caracter normativ ;

În conformitate cu prevederile art. 4. alin. 3 din H.G. nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

În temeiul art 129 alin.1), alin.2 lit.c), alin.7 lit.c) și alin.14, art 139 alin.1 și art.196 alin.1) lit.a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 -Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de voturi pentru, adoptă următoarea :

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate a orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, aflate în concesiune, întocmit de evaluatorul autorizat Covrescu Valerian reprezentant SC COVRESCU SRL, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, în conformitate cu Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2.(1)Se aprobă actualizarea cuantumului redevenței pentru spațiile proprietate a orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu nr.190 (fost număr 152-154).

(2)Cuantumul redevențelor se stabilește în moneda națională la cursul LEU /EURO din data încheierii actelor adiționale, conform raportului de evaluare și se vor actualiza anual cu rata inflației.

Art.3. În aplicarea prevederilor art.2 din prezenta hotărâre, se vor încheia acte adiționale la contractele de concesiune având ca obiect spațiile proprietate a orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu nr.190 (fost număr 152-154), între concedentul UAT Băile Govora și concesionarii titulari ai contractelor de concesiune.

Art.4. Primarul Orașului va duce la îndeplinire prezenta prin intermediul compartimentului de resort, iar secretarul general al orașului va comunica persoanelor interesate în termenele legale hotărârea , afișând-o în vederea aducerii la cunoștință publică prin intermediul compartimentului secretariat, următoarelor persoane: Instituției Prefectului Județul Vâlcea, Primarului Orașului și compartiment A.D.P.P., compartiment contabilitate.

Inițiator :
Primar
Mihai Mateescu

Avizează pentru legalitate :
Secretar general delegat al orașului
Jr.Butoeru Maria-Iuliana





ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ✉ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NATIONAL *

Nr. 7510/21.03.2023

Referat de aprobare

Referitor la: proiectul de hotărâre privind aprobarea raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat și actualizarea cuantumului redeventelor aferente unor spații, aflate în proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora.

În baza H.G. nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, au fost încheiate contracte de concesiune între UA.T. Băile Govora - în calitate de concedent și medicii titulari ai cabinetelor înființate conform O. G. nr. 124/1998, în calitate de concesionari pentru spațiile, proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu nr.190 (fost număr 152-154), contracte care au fost modificate sau prelungite până în prezent.

Având în vedere că nivelul redeventelor aferente spațiilor respective nu a fost actualizat de mai multi ani, ținând cont de prevederile H.G. nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, art. 4. alin. 3 – ”*dupa primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de catre concedent, pornind de la pretul pietei, sub care redeventa nu poate fi acceptata*” și de măsurile trasate de reprezentanții camerei de conturi Vâlcea prin procesul verbal de constatare nr. 11688/22.07.2022 privind necesitatea actualizării redevenței contractelor de concesiune pentru cabinetele medicale ce-si desfășoară activitatea în clădirea Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu nr.190 (fost număr 152-154), a fost dispusă achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune.

Prin adresa nr. 6500 din 21.02.2023, a fost transmis în original Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Covrescu Valerian reprezentant SC COVRESCU SRL, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din

România ANEVAR, privind stabilirea valorii redevenței a 5 spații aparținând orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora.

Astfel, față de aspectele menționate mai sus, este necesară aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Băile Govora a:

1. Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate a orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, aflate în concesiune, întocmit de evaluatorul autorizat Covrescu Valerian reprezentant SC COVRESCU SRL, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR,

2. Actualizarea redevenței și stabilirea acesteia în moneda națională la cursul LEU /EURO din data încheierii actelor adiționale, conform raportului de evaluare, precum și aprobarea încheierii actelor adiționale la contractele de concesiune având ca obiect spațiile în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical din incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, medici/cabinete medicale titulari ai contractelor de concesiune.

3. Actualizarea anuală a valorii redevenței cu rata inflației stabilită de Institutul Național de Statistică .

Având în vedere cele expuse mai sus, prezenta hotărâre este necesară și oportună în contextul dat!

PRIMAR
Mihai Mateescu



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NATIONAL *

Nr. 7511/21.03.2023

APROBAT,
PRIMAR
Mihai Mateescu

Referat de specialitate

Referitor la: proiectul de hotărâre privind aprobarea raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat și actualizarea cuantumului redeventelor aferente unor spații, aflate în proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora.

În baza H.G. nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, au fost încheiate contracte de concesiune între UA.T. Băile Govora - în calitate de concedent și medicii titulari ai cabinetelor înființate conform O. G. nr. 124/1998, în calitate de concesionari pentru spațiile, proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu nr.190 (fost număr 152-154), contracte care au fost modificate sau prelungite până în prezent.

Având în vedere că nivelul redeventelor aferente spațiilor respective nu a fost actualizat de mai multi ani, ținând cont de prevederile H.G. nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, art. 4. alin. 3 – ”după primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la pretul piete, sub care redevența nu poate fi acceptată” și de măsurile trasate de reprezentanții camerei de conturi Vâlcea prin procesul verbal de constatare nr. 11688/22.07.2022 privind necesitatea actualizării redevenței contractelor de concesiune pentru cabinetele medicale ce-si desfășoară activitatea în clădirea Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu nr.190 (fost număr 152-154), a fost dispusă achiziționarea serviciilor de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, aflate în concesiune.

Prin adresa nr. 6500 din 21.02.2023, a fost transmis în original Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Covrescu Valerian reprezentant SC COVRESCU SRL, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, privind stabilirea valorii redevenței a 5 spații aparținând orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora.

Astfel, față de aspectele menționate mai sus, este necesară aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Băile Govora a:

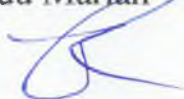
1. Raportului de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate a orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, aflate în concesiune, întocmit de evaluatorul autorizat Covrescu Valerian reprezentant SC COVRESCU SRL, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR,

2. Actualizarea redevenței și stabilirea acesteia în moneda națională la cursul LEU /EURO din data încheierii actelor adiționale, conform raportului de evaluare, precum și aprobarea încheierii actelor adiționale la contractele de concesiune având ca obiect spațiile în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical din incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, medici/cabinete medicale titulari ai contractelor de concesiune.

3. Actualizarea anuală a valorii redevenței cu rata inflației stabilită de Institutul National de Statistica .

Comp. A.D.P.P.

Radu Marian





**ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA**



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



★ BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL ★

Nr.7512/21.03.2023

RAPORT DE LEGALITATE

Privind: Aprobarea raportului de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat și actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, aflate în proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora.

Am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre, respectiv :

S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, respectiv prevederile Legii nr.24/2000, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre este însoțit de referatul de specialitate .

Fiind îndeplinite și procedurile prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ, cu modificările și completările ulterioare ;

Având în vedere: referatul de aprobare al primarului orașului Băile Govora înregistrat sub nr.7510/21.03.2023 și raportul de specialitate al compartimentului de resort înregistrat sub nr.7511/21.03.2023 privind: aprobarea raportului de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat și actualizarea cuantumului redevențelor aferente unor spații, aflate în proprietatea orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str.Tudor Vladimirescu, nr.190 (fost număr 152-154).

Ținând cont de faptul că nivelul redevențelor aferente spațiilor respective nu a fost actualizat de mai mulți ani, și de prevederile H.G. nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, art. 4. alin. 3 – ” *dupa primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la pretul pieteii, sub care redevența nu poate fi acceptată*” și de măsurile trasate de reprezentanții camerei de conturi Vâlcea prin procesul verbal

de constatare nr. 11688/22.07.2022 privind necesitatea actualizării redevenței contractelor de concesiune pentru cabinetele medicale ce-si desfasoara activitatea în cladirea Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora.

În conformitate cu prevederile art. 4. alin. 3 din H.G. nr.884/2004 privind concesiunea unor spatii cu destinația de cabinete medicale;

În temeiul art 129 alin.1), alin.2 lit.c), alin.7 lit.c) și alin.14, art 139 alin.1 și art.196 alin.1) lit.a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 -Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Analizând proiectul de hotarare inițiat de către primarul orașului Băile Govora, am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre fiind motivat în fapt și în drept ;

Ținând cont de cele expuse mai sus, avizez pozitiv / favorabil pentru legalitate proiectul de hotărâre în forma prezentată de inițiator și propun adoptarea lui în cadrul ședinței de consiliu local , după cum urmează :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței pentru spațiile proprietate a orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, aflate în concesiune, întocmit de evaluatorul autorizat Covrescu Valerian reprezentant SC COVRESCU SRL, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România ANEVAR, în conformitate cu Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2.(1)Se aprobă actualizarea quantumului redevenței pentru spațiile proprietate a orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu nr.190 (fost numar 152-154).

(2)Cuantumul redevențelor se stabilește în moneda națională la cursul LEU /EURO din data încheierii actelor aditionale, conform raportului de evaluare și se vor actualiza anual cu rata inflației.

Art.3. În aplicarea prevederilor art.2 din prezenta hotarâre, se vor încheia acte adiționale la contractele de concesiune având ca obiect spațiile proprietate a orașului Băile Govora, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului Medical din Orașul Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu nr.190 (fost numar 152-154), între concedentul UAT Băile Govora și concesionarii titulari ai contractelor de concesiune.

Secretarul general delegat al orașului
Jr.Butoeru Maria-Iuliana

S.C. COVRESCU S.R.L. RM. VALCEA
STR. MARASESTI, NR. 1, BLOC 13, SC. C, AP. 9, JUDETUL VALCEA
TEL: 0744 558 257
0742 074 943

Consiliul Local al Orasului
BAILE GOVORA 6500
Nr. 21
Ziua 21 Luna 02 Anul 2023
Nr. inregistrare

cab. fiznetul geosol
SOCIETATE COMERCIALA
COVRESCU
S.R.L.
RM. VALCEA

RAPORT DE EVALUARE

SPATII CABINETE MEDICALE

Situate in

orasul Baile Govora str T Vladimirescu nr 154 ,jud Valcea

PROPRIETAR : ORASUL BAILE GOVORA

DESTINATAR : ORASUL BAILE GOVORA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[21.02.2023]





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 492/21.02.2023

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta **SPATII CABINETE MEDICALE** (conform contract), proprietatea ORASULUI BAILE GOVORA ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea concesiunii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect **SPATII CABINETE MEDICALE** ,situate in imobilul **DISPENSAR MEDICAL** cu regim inaltime D+ P+E cu suprafata utila totala de **914.90 mp** si suprafata construita de **393 mp** si suprafata desfasurata de **1142 mp** situat in orasul Baile Govora str T Vladimirescu nr 154 , jud Valcea .

PROPRIETAR si BENEFICIAR: : ORASUL BAILE GOVORA cu sediul in orasul Baile Govora str T Vladimirescu nr 75-77 jud Valcea , avand CUI 2541827 reprezentata prin **MATEESCU MIHAI** , avand calitatea de primar ;

DATA EVALUARII: 21.02.2023

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 21.02.2023

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,9196

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat **SPATII CABINETE MEDICALE** situat in DISPENSARUL MEDICAL , aflat in proprietatea ORAS BAILE GOVORA in urma aplicarii abordarii prin cost prezentat in acest raport, este:

Valoare piata CABINETE MEDICALE 549.000 RON (110.000 EURO)

Valoarea anuala a redeventei,calculata pentru o durata de 49 ani este 11.204 lei, echivalent 2.245 EURO , adica **10 lei/mp Ac , echivalent 2 EURO/mp Ac ,sau 12.50 lei/mp Au , echivalent 2.50 EURO/mp Au**

Valoarea anuala a redeventei pentru spatiile concesionate va fi :

- CABINETE MEDICALE dr FLORICEL MARIA Su= 179 mp **2.238 lei, echivalent 448 EURO**
- CABINETE MEDICALE dr ETINEANU MARINELA Su= 119.72 mp **1.497 lei, echivalent 300 EU**
- CABINETE MEDICALE dr MECU NICOLAE Su= 50.28 mp **683 lei, echivalent 126 EURO**
- CABINETE MEDICALE dr JIMAN IULIAN NICOLAE Su= 36 mp **450 lei, echivalent 90 EUR**
- CABINETE MEDICALE SC RECMED GOVORA SRL Su= 166.52 mp **2.082 lei, echivalent 416 EU**

Această sinteză este parte integrantă din raportul de evaluare și trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat după cum urmează:

(1) Parte introductivă; (2) Premise ale evaluării – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atât proprietatea obiect cât și informații de piață; (4) Analiza datelor – conține metodele de evaluare aplicate, rezultatele obținute; (4) Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care susțin argumentele prezentate în Raport și anume: plan de amplasament și delimitare a proprietății, hărți pentru localizare, fotografii ale proprietății la data evaluării, extrase de CF
Raportul conține 10. pagini, și Anexa 1

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabilă 2023



14



RAPORT DE EVALUARE

nr. 492/21.02.2023

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul COVRESCU VALERIAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EI(Evaluarea intreprinderilor),EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 11787 valabila pentru 2023. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii;

CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate in concordanta cu reglementarile din STANDARDELE RVALUARE BUNURI ANEVAR 2022 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabila 2023



24

3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este transferabil si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din descrierea legala a proprietatii respectiv planurile de amplasament puse la dispozitie de catre proprietar.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostiinta la data evaluarii.
- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;



➤ Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea nu este afectata de nici un astfel de aspect, care ar face ca proprietatea sa valorizeze mai mult sau mai putin.

3.2 Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica, alte acte); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii; schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
-

3.3 Ipoteze si conditii speciale

- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport. In ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

3.3.STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2022 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3.4.OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării are ca obiect **SPATII CABINETE MEDICALE SPATII CABINETE MEDICALE** ,situate in imobilul **DISPENSAR MEDICAL** cu regim inaltime D+ P+E cu suprafata utila totala de **914.90 mp** si suprafata construita de **393 mp** si suprafata desfasurata de **1142 mp** situat in orasul Baile Govora str T Vladimirescu nr 154 , jud Valcea ,proprietatea ORASULUI BAILE GOVORA cu sediul in orasul Baile Govora str T Vladimirescu nr 75-77 jud Valcea , avand CUI 2541827

3.5.SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii, asa cum a fost definit in solicitarea beneficiarului si consemnat in contractul de prestari servicii, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 21.02.2023, in scopul cocsionarii .

3.6.TIPUL VALORII

Asa cum s-a prevazut in solicitarea beneficiarului, in calitate de beneficiar catre SC COVRESCU SRL-prestator, precum si in concordanta cu scopul evaluarii, tipul de valoare estimata in prezentul raport este **valoarea de piata**, asa cum este ea definita in SEV:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

3.7.DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este data la care a fost estimata valoarea de piata a activelor, respectiv 21.02.2023

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 21.02.2023



3.8.MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluatorului a fost exprimata in LEI si in EURO. Pentru valoarea exprimata in LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluarii, publicat de catre BNR, respectiv **1 EURO = 4,9196 LEI.**

3.9.MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in numerar, in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.).

3.10.INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI

Bunul supus evaluarii a fost identificat si inspectat de catre COVRESCU VALERIAN, evaluator autorizat cu specializarea EPI,EBM si EI (Evaluarea Proprietati Imobiliare), in data de **20.02.2023**

Proprietatea imobiliara inspectata se afla in zona centrala ,in intravilanul orasului Baile Govora .

Evaluatorul a fost insotit pe toata durata inspectiei de catre reprezentantul Primariei Baile Govora, care a furnizat evaluatorului informatiile cu privire la datele tehnice ale imobilului.

3.11. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **ORASULUI BAILE GOVORA**, dreptul de proprietate dobandit prin construire conf INVENTAR PRIMARIE

3.12 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare (actele de proprietate,), schitele si suprafeta imobilului;

- Informatii privind piata imobiliara specifica
- Istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Inventar Primarie
- Proprietarul imobilului pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica,suprafete, istoric, samd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Presa si site-uri de specialitate: olx.ro,

3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea generala a proprietatii

4.1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării are ca obiect **SPATII CABINETE MEDICALE SPATII CABINETE MEDICALE** ,situate in imobilul **DISPENSAR MEDICAL** cu regim inaltime D+ P+E cu suprafata utila totala de **914.90 mp** si suprafata construita de **393 mp** si suprafata desfasurata de **1142 mp** situat in orasul Baile Govora str T Vladimirescu nr 154 , jud Valcea .

4.1.2 Situatiia juridica

Se considera dreptul de proprietate evaluat - integral, **ORASUL BAILE GOVORA**

Imobilul este dobindit de proprietari, in baza documentele de proprietate anexate si mentionate mai jos:

-INVENTAR ORASUL BAILE GOVORA

-schita



4.1.3 Descrierea proprietatii

Proprietatea imobiliara **SPATII CABINETE MEDICALE** avand suprafata utila de **914.90 mp** si suprafata construita de **1.142 mp**, situat in imobilul DISPENSAR MEDICAL cu regim inaltime D+P+E din oras Baile Govora, jud Valcea, repartizat pe nivele si functiuni astfel

- la demisol, alcatuit din cabinete medicale,
- la parter, alcatuit din cabinete medicale, farmacie si centru permanenta
- la etaj I, alcatuit din cabinete medicale,

Structura constructiva a imobilului este urmatoarea:

- Fundatii, beton plansee din fisii din beton
- Structura zidarie caramida
- Inchideri si compartimentari din caramida cu pereti tencuiti si sciviziti
- Acoperis tipsarpanta din lemn cu invelitoare din tigla
 - Dotari: instalatii electrice,
 - instalatii sanitare si canal
 - instalatii termice
 - Finisaje: pardoseala din mozaic si linoleum, timplarie metalica si din PVC.

La limita vecinatate teren se afla utilitati : energie electrica, incalzire retea termoficare, apa si canalizare

4.2. Abordari in evaluare

5.2.1. Abordarea prin cost pentru constructii

Estimarea valorii proprietatii prin aceasta metoda se bazeaza pe costul de inlocuire a cladirii din care se deduce deprecierea cumulata, .

Valoarea cladirii este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. Intr-o ultima etapa aceasta suma este adaugata valorii terenului. Abordarea pe baza costurilor este cea mai 'tehnica' dintre toate abordarile si este mai putin folosita pentru stabilirea valorii de piata. Standardele Internationale de Evaluare considera, totusi, Costul de Inlocuire Net ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara, mai ales pentru proprietatile specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

S-au utilizat Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, Constructii speciale – Editura Iroval Bucuresti – 2021 si Indici de actualizare 2022 si Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Editura Iroval Bucuresti 2014.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reproducție ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

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

- uzura fizica apreciata de 65% - este evidentiata de rosaturi, 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 nerecuperata (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare functionala – de 25% ,este data de demodare, 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, inlocuire, modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus sau de un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economica (din cauze externe) de 15% – se datoreaza unor factori externi proprietati imobiliare cum ar fi: - modificarea cererii, -utilizarea proprietatii, -amplasarea in zona, -urbanismul, -finantarea. estimarea tuturor depreciierilor, fizice, functionale si economice cu scaderea acestora din costul de inlocuire;

In Anexa nr. 2 – este prezentat calcul pentru cladirea DISPENSAR MEDICAL , si valoarea finala rezultata:

V piata = 549.000 lei echivalent 110.000 EURO

5. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele si metoda aplicata, a condus la rezultate concludente.

Valorile obtinute prin aplicarea abordarii prin cost sunt :

Valoare piata DISPENSAR MEDICAL 549.000 RON (110.000 EURO)

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Valoarea este adecvata pentru acest tip de terenuri

Precizia: ; estimarea valorii prin utilizeaza de informatii din piata.

Cantitatea de informatii: la abordarea prin compatia directa au fost folosite informatii concrete ce pot determina o valoare de piata;



Opinia evaluatorului:

Valoare piata CABINETE MEDICALE 549.000 RON (110.000 EURO)

Valoarea anuala a redeventei,calculata pentru o durata de 49 ani este 11.204 lei, echivalent 2.245 EURO , adica **10 lei/mp Ac , echivalent 2 EURO/mp Ac ,sau 12.50 lei/mp Au , echivalent 2.50 EURO/mp Au**

Valoarea anuala a redeventei pentru spatiile concesionate va fi :

- CABINETE MEDICALE dr FLORICEL MARIA Su= 179 mp **2.238 lei, echivalent 448 EURO**
- CABINETE MEDICALE dr ETINEANU MARINELA Su= 119.72 mp **1.497 lei, echivalent 300 EU**
- CABINETE MEDICALE dr MECU NICOLAE Su= 50.28 mp **683 lei, echivalent 126 EURO**
- CABINETE MEDICALE dr JIMAN IULIAN NICOLAE Su= 36 mp **450 lei, echivalent 90 EUR**
- CABINETE MEDICALE SC RECMED GOVORA SRL Su= 166.52 mp **2.082 lei, echivalent 416 EU**

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:

Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin „abordarea prin piata”,

avand in vedere faptul ca piata nu a putut oferi informatii suficiente si pertinente pentru abordarea prin piata;

- Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:
- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii februarie 2023;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

- o valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat in considerare a fost de 4.9196 RON = 1 EURO;

6. ANEXE

ANEXA NR. 1 , - Calcul valoare prin costuri

ANEXA NR. 2 - Schita .poze

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU VALERIAN

LEGITIMATIE 11787 /2023



Abordarea prin cost - determinarea valorii constructiei

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizar e %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica TOTAL	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei
SPATIU DISPENSAR MEDICA	1,142.00	515 €	432.77 €	100%	494,227 €	432.77 €	494,227 €	65.00%	25.00%	15.00%	110,000 €	544,000 Lei
TOTAL											110,000 €	544,000 lei



ANEXA 1



1. SPATIU DISPENSAR MEDICAL

Denumire	Simbol	E/mp	Suprafata	Coef	Indici	Valoare Euro
Structura	8CLTIPB	206.5	1142	0.9850	1.0261	238,348
Finisaj	FICLTIPB	218.4	1142	0.9850	1.0261	252,084
instalatii electrice	IECLTIPB	33.1	1142	0.9850	0.9965	37,103
Instalatii sanitare	ISCLTIPB	25	22	0.9850	1.0553	572
Instalatii incalzire	IVCLTIPB	30.8	1142	0.9850	0.9369	32,460
Inveltoare tigla	INVTIG	84.9	350	0.9850	0.9369	27,422
TOTAL						587,989

E/mp 515



79