

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL VĂRĂȘTI

HOTĂRÂRE

*privind însușirea raportului de evaluare pentru spațiul aflat în domeniul public al
Comunei Vărăști, județul Giurgiu cu destinația de cabinet medical stomatologie*

CONSILIUL LOCAL VĂRĂȘTI

Având în vedere:

- raportul de evaluare înregistrat cu nr. 869 din 04.03.2026 întocmit de ing. Popa Ionel Stefan Cristian, evaluator autorizat ANEVAR, privind spațiul cu destinația de cabinet medical stomatologie situat în comuna Vărăști, sat Dobreni, șos. Vasile Militaru, nr. 97, județul Giurgiu;
- referatul de aprobare al Primarului com. Vărăști, jud. Giurgiu înregistrat sub nr. 1056 din 20.03.2026
- raportul de specialitate al compartimentului de resort nr.1057 din 20.03.2026;
- avizul comisiilor de specialitate nr. 1071, nr.1072 și nr.1073 din 20.03.2026;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.196, alin.(1), litera a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea Raportului de Evaluare privind spațiul cu destinația de cabinet medical stomatologie nr.4, potrivit Anexei nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă redevența la valoarea rezultată din Raportul de evaluare nr. 869 din 04.03.2026 înscris în Anexa nr. 1, în sensul că nivelul valoric al redevenței pornește de la 918 lei/lună, echivalent ~ 180 euro/lună, la curs BNR la data evaluării:5.0972 lei/euro, privind suprafață utilă totală de 83,425 mp, inclusiv spații conexe, situat în

clădirea – Dispensar, amplasat în comuna Vărăști, sat Dobreni, Șos. Vasile Militaru, nr. 97, județul Giurgiu, înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Vărăști la poz. 22, cu o valoare de inventar de 1.347.536,64 lei.

Art.3. Primarul comunei Vărăști, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, primarului comunei Vărăști și secretarului general al comunei Vărăști pentru ducerea la îndeplinire.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George Bogdan RĂDUCU**



**CONTRASEMNEAZĂ
pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Anișoara Iulia BĂLAN**

COMUNA VĂRĂȘTI
VIZAT CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
- RADU MIHAELA -
Data: An..... Luna..... Ziua.....
Semnătura

**Nr. 24 din 20.03.2026.
VĂRĂȘTI**

Hotărârea a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Vărăști în ședința din data de 20.03.2026, cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 15 voturi „pentru”, — voturi „împotrivă” și — „abțineri”, din totalul de 15 consilieri locali în funcție, din care 15 consilieri locali prezenți la ședință.

CONTRASEMNEATA

ANEXA
la H.C.L. nr. 24 din 20.03.2026
PRESEDINTE DE SEDINTA
GEORGE BOGDAN RADUCL

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, INTR. NATURII NR. 4, JUD. GIURGIU
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735;
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu



JUDEȚUL GIURGIU		3
PRIMĂRIA COMUNEI VĂRĂȘTI		
INTRARE	Nr.	869
IEȘIRE		
Ziua 07	Luna 03	Anul 2026

RAPORT DE EVALUARE PENTRU INCHIRIERE

CLADIRE CABINET MEDICAL STOMATOLOGIE
3 incaperi (Su= 31.60 mp) + spatii conexe (Su= 51.825 mp)

APARTINAND COMUNEI VARASTI- DOMENIUL PUBLIC

Com. Varasti, sat. Dobreni, str. Vasile Militaru nr. 97, jud. Giurgiu

CLIENT SI DESTINATAR:

CONSILIUL LOCAL VARASTI

Intocmit,
Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializarea EPI; EBME
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



MARTIE 2026

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative specificate și sunt considerate nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu a avut și nu are un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, sau cu clientul și nici o legătură cu părțile interesate în tranzacții.

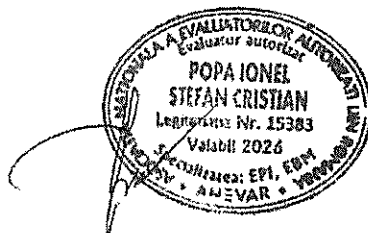
Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului sau cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori, care să favorizeze clientul și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și a absolvit cursurile de perfecționare continuă organizate de ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2025 și țin seama de recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializarea EPI; EBME
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



SINTEZA

1.BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL VARASTI, cu sediul în loc. Varasti, com. Varasti, jud. Giurgiu

2.EXECUTANT:

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, intr. Naturii nr. 4, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice. Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2026.

3.OBIECTUL EVALUARII:

CLADIRE CABINET MEDICAL STOMATOLOGIE

Caracteristici principale:

- Adresa imobilului: Com. Varasti, sat. Dobreni, str. Vasile Militaru nr. 97, jud. Giurgiu, în clădirea Dispensarului Uman.
- Suprafața utilă folosință exclusivă = 31.60 mp (3 încăperi)
- Suprafața utilă spații conexe (folosință comună cu celelalte cabinete medicale) = 51.825 mp
- Proprietar: Comuna Varasti - Domeniul Public
- Amplasament: zona centrală a loc. Dobreni;
- Descriere clădire: clădirea DISPENSAR UMAN a fost construită în perioada 2019-2020 și recepționată conform PV de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1597/14.05.2020. Clădirea este compusă din patru cabinete medicale și spații conexe în folosință comună (sala așteptare, vestiare, sala tratament, grupuri sanitare, spații tehnice). Fundații continue de beton armat, zidărie portanță cu samburi și centuri de beton armat, sarpanta lemn și învelitoare tablă profilată cu elemente de tinichigerie jgheaburi și burlane. Tencuieli și zugrăveli lavabile, pardoseli gresie și covor PVC, plăcaje cu faianță, plafoane suspendate casetate. Tamplărie exterioară PVC cu geam termopan, tamplărie interioară uși MDF, instalații electrice iluminat și prize, instalații sanitare complete funcționale, instalație de încălzire cu centrală electrică și calorifere oțel.
- Utilități: en electrică, put forat, fosa septică.

4.SCOPUL LUCRĂRII DE EVALUARE:

Scopul lucrării este estimarea chiriei/cabinet/lună, valoare necesară clientului la închirierea acestuia.

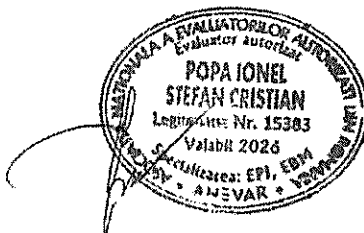
5.VALOAREA CHIRIE ESTIMATA:

Chirie cabinet medical stomatologie, inclusiv spații conexe: 918 lei/lună, echivalent ~ 180 euro/lună

Valoarea estimată nu conține TVA.

Data evaluării: 03.03.2026; Curs BNR la data evaluării: 5.0972 lei/euro

Intocmit,
Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializarea EPI; EBME
ing. Popa Ionel Ștefan Cristian



CUPRINSUL LUCRARIII

1. DATE GENERALE :

- 1.1. Executantul lucrării de evaluare
- 1.2. Prezentarea clientului și destinatarului lucrării
- 1.4. Obiectul, data și scopul evaluării
- 1.5. Bazele evaluării și procedura de evaluare
- 1.6. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.7. Clauza de nepublicare
- 1.8. Responsabilitatea față de terți

2. *STUDIUL DE OPORTUNITATE :*

- 2.1. Situația juridică a bunului
- 2.2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
- 2.3. Motive de ordin economic social și de mediu
- 2.4. Investiția de realizat
- 2.5. Nivelul minim al chiriei
- 2.6. Modul de acordare a închirierii

3. EVALUARE

4. REZULTATUL EVALUARII

ANEXE

CAP. 1 DATE GENERALE :

1.1 EXECUTANTUL: date de identificare:

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607: F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, intr. Naturii nr. 4, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice. Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2026.

1.2. PREZENTAREA CLIENTULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII

Studiul de oportunitate se adresează: CONSILIUL LOCAL VARASTI, cu sediul în loc. Varasti, com. Varasti, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar al lucrării de față.

1.3. OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl reprezintă:

CLADIRE CABINET MEDICAL STOMATOLOGIE

3 încăperi (Su= 31.60 mp) + spații conexe (Su= 51.825 mp)

Scopul lucrării este estimarea chiriei/cabinet/an, valoare necesară clientului la închirierea acestuia.

Conform art.14 din Legea nr. 50/1991, *“Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adăuga costul lucrărilor de infrastructură aferente”*. În prezentul raport, valoarea concesiunii pe an o reprezintă valoarea de piață a clădirii raportată la 25 ani.

Concluziile raportului de evaluare sunt valabile la data de 03.03.2026 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 5.0972 lei/Euro;

Pentru spațiul luat în studiu va fi estimată chiria de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR, 2025 – Valoare de piață – tip de valoare.

Conform acestor Standarde și SEV102 Tipuri ale valorii, valoarea de piață este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*.

Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordări: abordarea prin cost pentru clădire.

1.4. BAZELE EVALUĂRII ȘI PROCEDURA DE EVALUARE

Bazele evaluării în prezentul raport de evaluare le reprezintă:

- Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2025;
- Relevu imobil;
- Legea nr. 50/1991;
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - Partea I privind Codul administrativ
- HG 884/2004

Amploarea investigațiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii chiriei au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii fiind realizate fotografii reprezentative
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimată în raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

1.5. IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- ▶ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- ▶ Se presupune ca proprietatea este deținută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia.
- ▶ Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, însă nu acordăm garanții pentru acuratețe.
- ▶ Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- ▶ Se presupune ca nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care a face ca proprietatea să valorizeze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ▶ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- ▶ Se presupune ca au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- ▶ Se presupune ca utilizarea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- ▶ Nu am făcut nici o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării partilor neexpertizate în acest raport nu trebuie înțeleasă ca ar valida integritatea lor.
- ▶ Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.6. CLAUSA DE NEPUBLICARE

Studiul de oportunitate sau orice referire la acesta nu poate fi publicat (în întregime sau în parte) și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al clientului și evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

1.7. RESPONSABILITATEA FAȚA DE TERȚI

Această lucrare este destinată exclusiv scopului precizat pentru uzul clientului, menționat în anterior.

Lucrarea este confidențială atât pentru evaluator cât și pentru client și destinatar și nu se acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

CAP. 2. STUDIUL DE OPORTUNITATE

2.1. Situația juridică a bunului imobil:

Proprietarul: Comuna Varasti- Domeniul Public, fiind administrat de Consiliul Local Varasti

2.2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

CLADIRE CABINET MEDICAL STOMATOLOGIE

Caracteristici principale:

- Adresa imobilului: Com. Varasti, sat. Dobreni, str. Vasile Militaru nr. 97, jud. Giurgiu, în clădirea Dispensarului Uman.
- Suprafața utilă folosință exclusivă = 31.60 mp (3 încăperi)
- Suprafața utilă spații conexe (folosință comună cu celelalte cabinete medicale) = 51.825 mp
- Proprietar: Comuna Varasti - Domeniul Public
- Amplasament: zonă centrală a loc. Dobreni;
- Descriere clădire: clădirea DISPENSAR UMAN a fost construită în perioada 2019-2020 și recepționată conform PV de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1597/14.05.2023. Clădirea este compusă din patru cabinete medicale și spații conexe în folosință comună (sală așteptare, vestiare, sală tratament, grupuri sanitare, spații tehnice). Fundații continue de beton armat, zidărie portantă cu samburi și centuri de beton armat, șarpanta lemn și înveliș tablă profilată cu elemente de finisare jgheaburi și burlane. Tencuieli și zugrăveli lavabile, pardoseli gresie și covor PVC, placaje cu faianță, plafoane suspendate casetate. Tamplărie exterioară PVC cu geam termopan, tamplărie interioară uși MDF, instalații electrice iluminat și prize, instalații sanitare complete funcționale, instalație de încălzire cu centrală electrică și calorifere oțel.
- Utilități: en electrică, put forat, fosa septică.

2.3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii

Clădirea - Cabinet medical stomatologie- va fi scoasă la licitație pentru închiriere, în vederea exploatării ca spațiu pentru desfășurarea activității medicale de stomatologie. Această activitate care se va desfășura în acest spațiu va satisface necesitățile locuitorilor din zonă și din împrejurimi, aceștia nemaifiind nevoiți să se deplaseze în alte localități pentru consultații și tratament stomatologic, deplasări care înseamnă timp și bani aferent transportului.

MOTIVE FINANCIARE

Obținerea unui venit continuu și sigur la bugetul local al Primăriei com. Varăști, atât din încasarea chiriei cât și din taxa/impozitul aferent bunului închiriat.

MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste chiriasul de a obține autorizația de mediu pentru funcționare, precum și alte autorizații necesare pentru desfășurarea activității.

2.4. INVESTIȚII NECESARE

Nu sunt necesare investiții pentru realizarea închirierii din partea Primăriei comunei Varăști.

2.5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Conform art.14 din Legea nr. 50/1991, "*Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*". În prezentul raport, valoarea chiriei/an pe an o reprezintă valoarea de piață a clădirii raportată la 25 ani.

2.6. MODUL DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII.

ARTICOLUL 333

Actul administrativ prin care se aprobă închirierea

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

CAP. 3 EVALUARE

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria cunoștințelor deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Abordarea pe baza costurilor.

Abordarea prin cost presupune ca terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea costului net de înlocuire a clădirii : se determina prin stabilirea costului de înlocuire din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, funcționala și economică. Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională + Depreciere economică), în care:

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Se va utiliza metoda vîrstă/durată de viață economică totală * 100 precum și prin estimare în funcție de situația reală din teren.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Bibliografie - utilizată pentru documentare și întocmirea raportului de evaluare:

- „Ghidul” elaborat de către Institutul de Cercetări în Construcții și Economia

Construcțiilor - INCERC București, avizat de către Consiliul Tehnico – Științific al MDRT (fost MLPAT), cu nr.

67/23.08.1999, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 „construcții”, cunoscut și sub Nativativ P135/1999;

- Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire, colecția IROVAL București-2010;

- Indici actualizare colecția IROVAL 2025-2326.

- Legea nr. 50/1991

- HG 884/2004.

Articolul 7 HG 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

(1) Spațiile de folosință comună, respectiv holuri și săli de așteptare, grupuri sanitare, săli de tratament, camere de sterilizare, fisiere etc. sunt puse la dispoziție concesionarilor, sub forma de cota indiviză, pentru realizarea obiectului de activitate specific fiecărei specialități medicale.

(2) În contractul de concesiune se vor prevedea spațiile de folosință comună, modalitatea de exploatare și modul de suportare a cheltuielilor reprezentând întreținerea acestora.

Pentru spațiile conexe (folosite în comun cu celelalte cabinete medicale) puse la dispoziție în cota indiviză, în evaluare s-a luat în calcul o chirie în procent de 50% față de chiria pentru spațiile medicale utilizate în exclusivitate.

CAP. 4. REZULTATUL EVALUARII:

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei costului de înlocuire net, relevanța datelor culese și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile bunului imobil de evaluat, în opinia evaluatorului, costul de înlocuire net al clădirii este de:

Chirie cabinet medical stomatologie, inclusiv spații conexe: 918 lei/lună, echivalent ~ 180 euro/lună

Valoarea estimată nu conține TVA.

Data evaluării: 03.03.2026; Curs BNR la data evaluării: 5.0972 lei/euro

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

• valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;

• valoarea estimată pentru redevență este valabilă la data evaluării și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea tehnică a bunului imobil, evoluția cursului de schimb, starea pieței etc.) nu se modifică semnificativ.

Intocmit,

Evaluator autorizat ANEVAR,

Specializarea EPI; EBME

ing. Popa Ionel Stefan Cristian



FISA TEHNICA DE EVALUARE

Denumire: Clădire dispensar uman loc. Dobreni str. Vasile Măitaru nr. 97

Fisa tehnica asimilata: Clădiri de birouri - Costuri de reconstrucție costuri de înlocuire clădiri comerciale catalog II, IROVAL BUCUREȘTI editia 2010

Suprafața construită

Sc (mp) = 336 mp

Suprafața desfășurată construită

Acc(mp) 336 mp

Regim	parter
Tota	Su mp
	289,90

Nr.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indice actualizare	Total cost	Coef. corecție	Coef. corecție	Cost total
Crt.			Sc / Sdc / buc	(lei/mp)		(lei)	distanță de transport	manoperă	(lei)
			(mp)						
			A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Structura	8CLBTIPB	336,00	883,7	2,3292	691.588,80	0,997	0,955	665381,04
2	Finisaj	FICLBTPB	336,00	934,7	1,9925	625.766,40	0,997	0,955	602052,98
3	Instalații electrice	IECLBTIPB	336,00	141,5	3,8155	181.406,40	0,997	0,955	174532,00
4	Instalații sanitare	ISCLBTIPB	336,00	107,1	2,0448	73.584,00	0,997	0,955	70795,53
5	Instalații de încălzire	INCONV	336,00	113,1	2,7215	103.420,80	0,997	0,955	99501,67
6	Acoperis tigla metalica profilata	SARPINWV	336	597,1	1,2253	245.817,60	0,997	0,955	236502,34
7									
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)									1848765,56
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/mp)									5502,30

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 336

Nr.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB	Uzură fizică	Valoare rămasă actualizată (t)
Crt.		(lei)	(%)	(LEI)
1	Structura	665.381	8%	615.477,5
2	Finisaj	602.053	12%	529.806,6
3	Instalații electrice	174.532	17%	144.612,2
4	Instalații sanitare	70.796	17%	58.659,2
5	Instalații de încălzire	99.502	24%	75.621,3
6	Acoperis tigla metalica profilata	236.502	12%	208.122,1

Total cost fără tva (lei)	1.848.766	1.632.299
Total cost fără tva (lei/mp)	5502	4858

An PIF	2020	Vechime	6 ani
--------	------	---------	-------

Calculul uzurii:	Vechime	DUR	Uzura
Structura	6	80	8%
Finisaj	6	50	12%
Instalații electrice	6	35	17%
Instalații sanitare	6	35	17%
Instalații de încălzire	6	25	24%
Acoperis tigla metalica profilata	6	50	12%

Deprecierea functionala (%)	0
Valoare depreciere functionala (lei)	0
Valoarea ramasa scazind Df	1.632.299
Deprecierea economica (%)	15
Valoare depreciere economica (lei)	244845
Valoarea ramasa scazind De	1.387.454
CIN fara TVA =	1.387.500 lei
CIN fara TVA =	272.200 euro
Curs BNR 1 euro =	5,6972 lei
	03.03.2026

CALCULUL CHIRIEI				
	Valoare lei/mp	Chiria lei/mp / an	Chiria lei mp/ luna	
Cin fara TVA Lei/mp SC=	4*29	165,2	14	
Cin fara TVA Lei/mp SU=	4786	191,45	15,95	

CALCULUL CHIRIEI CABINET STOMATOLOGIE				
Specificatii	Su mp	Chirie Lei/mp/an	Chirie Lei/an	Chirie Lei/luna
Spatiu Cabinet stomatologic	31,6	191,45	6049,8	504,2
Spatii conexe	51,825	95,73	4960,9	4*3,4
Total	83,425		11010,7	918

	Euro	180,02
--	------	--------

ANEXA 1 – Amplasament proprietate

