

PRIMĂRIA ORAȘULUI SULINA Jud. Tulcea		
INTRARE	Nr.	2753
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
26	06	2020

SC BENEAEVAL SRL TULCEA
 Membru Corporativ ANEVAR
 CUI: 23137067
 Benea Alexandru nr.leg :10633
 Evaluator Autorizat ANEVAR EPI
 Membru Titular ANEVAR
 Benea Catalina
 Evaluator Autorizat ANEVAR EBM, EPI
 Membru Titular ANEVAR
 Banca BCR SA - Sucursala Tulcea
 Adresa: str. Mica, nr. 1, Bl. M1, Sc. D, Ap. 5, Tulcea
 E-mail: beneaeval@yahoo.com
 Tel: 0743.032.071
 Tel: 0743.794.611



Nr. Inreg. 39/22.06.2020

Raport de evaluare

“PROPRIETATE IMOBILIARA”

Proprietar: ORAS SULINA

Utilizator desemnat: ORAS SULINA

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 **ORAS SULINA** si al evaluatorilor **BENEA ALEXANDRU SI BENEAEVAL CATALINA**

- 22.06.2020 -



In atentia:

ORASULUI SULINA,

Stimati Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare a ORASULUI SULINA

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavostoa pentru evaluarea proprietatii imobiliare a ORASULUI SULINA, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare.

I. **Proprietatea imobiliara a ORASULUI SULINA, detaliata dupa cum urmeaza:**

- **DISPENSAR MEDICAL** situat in loc. Sulina, str. a II-a, nr. 39, jud. Tulcea in suprafata utila de 94 mp (conform Contract de concesiune nr. 5062/20.12.2004), suprafata utila de **69.60 mp** (conform relevu dispensar medical executat de SC TOPODELTA PAD SRL la 23.01.2007 scara 1: 100), suprafata construita de 91.17 mp, amplasata la parterul al unei constructii cu regim de inaltime P+1E, an PIF 1902 (conform declaratiei reprezentantilor proprietarului), nr. Cad. 574/2.
- *Imobilul este parte integranta din proprietatea imobiliara formata din constructie cu regim de inaltime P+1E, Sc= 230 mp (din acte), 207,82 mp (din masuratori), Scd= 411 mp si teren intravilan in suprafata de 1014 mp (din acte), 876,70 mp (din masuratori), avand nr. cadastral 574, CF nr. 753/N.*
- Suprafata de teren ce-i revine in indiviziune in procent de 22,27% din suprafata totala este de 195,20 mp, conform Fisei corpului de proprietate nr. 737/31.01.2007. Terenul nu a fost luat in considerare in calculele de evaluare.
- Dispensarul medical este inchiriat catre SC CABINET DR. NASTASE MARIA SRL conform Contract de Concesiune nr. 5062/20.12.2004 pe o perioada de 15 ani incepand cu 21.12.2004 si conform Hotarare nr. 139/28.11.2009 prin care se aproba prelungirea cu 7,5 ani reprezentand jumatate din durata initiala a contractului de concesiune.

Imobilul de mai sus se afla in proprietatea ORASULUI SULINA conform documentelor de proprietate anexate la prezentul raport de evaluare.

În conținutul Raportului de evaluare este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.



Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilelor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorii nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluatori și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorii nu au cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietăților, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorii au utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acestia nu aveau cunoștință;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.



Ipoteze speciale

Nu este cazul.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Introducere, Termenii de referință ai evaluării, Prezentarea datelor, Analiza pieței, Analiza celei mai bune utilizări, Evaluarea proprietății, Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii și Anexe.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2018:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
-

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) *Partea introductivă*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate bunurile analizate, datele juridice-contabile și studiul de vandabilitate
- (4) *Evaluarea bunurilor* – conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) *Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.*
- (6) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fișe de calcul, fotografiile ale bunurilor.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, Evaluatorii au optat pentru valorile obținute prin Abordarea prin cost datorită relevanței acestora. Având în vedere cele de mai sus valorile obținute sunt:



Valoare de piata proprietate imobiliara

RAPORT DE EVALUARE nr. 37 externe 2020

Beneficiar raport: PRIMARIA ORAS S SULINA Destinatar:
 Proprietate Evaluata:
 TULCEA, SULINA,

Data evaluarii: 22.06.2020 / Curs la data evaluarii: 4,841 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera : 0,966(conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Numar	Procent	Descriere	Suprafata	Tip	Valoarea	Valoarea	Suprafata	Cost de noi	Cost de noi	Grad	Perioada	Depr	Cost net	Cost net	Valoarea	Cost actual
1	574	Dispensar medical	1902	S	118	118	411	2.629.303	543.076	65	0	0	394.395	81.461	198,00	0
TOTAL CONSTRUCTII								411	2.629.302	543.076			394.395	81.461		

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de noi constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al

**Din care valoare Dispensar medical in Su= 69,60 mp, Sc= 91,17 mp
 (198.20 euro/mp echivalent a 959.60 lei/mp)
 87.486,6 Lei, echivalentul a 18.070,07 EURO**

Valoare redeventa

2.409,34 EUR/AN echivalentul a 11.664,81 LEI/AN (200.77 EURO/ /LUNA)

Referitor la valorile de mai sus, menționăm:

- ✓ Curs de schimb valutar valabil la data evaluării: 4,8415 lei/EUR;

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Valorile nu includ TVA;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricăreia dintre aceste conditii poate duce la modificarea valorii de piata;
- ✓ Valoarea estimată se referă la bunurile mobile si bunurile imobile la stadiul actual;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport si la data evaluării;
- ✓ Valoarea declarata reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor;
- ✓ Valoarea este o predicție;
- ✓ Valoarea poate fi considerata ca cea mai buna estimare a pretului posibil obtenabil in urma unei tranzactii obiective si nepărtinitoare pentru proprietatea evaluata si poate reprezenta un nivel de referinta in vederea negocierilor intre vânzător si cumparator.
- ✓ Evaluatorii nu au niciun interes, de nicio natura, fata de bunurile evaluate sau fata de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit in functie de valoarea evaluata.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).



Raport Intocmit de,

Evaluator Autorizat ANEVAR EPI
BENEA ALEXANDRU – legitimatie nr. 10633
Membru Titular ANEVAR

Evaluator Autorizat ANEVAR EBM, EPI
BENEA CATALINA – legitimatie nr. 18345
Membru Titular ANEVAR

S.C. BENEAEVAL S.R.L.
Administrator
Benea Alexandru



CUPRINS

IPOTEZE	3
IPOTEZE SPECIALE	4
1.2. Certificare	8
1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE	9
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	10
2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI A COMPETENTEI ACESTUIA	10
2.2. Identificarea clientului	10
1.3. Scopul evaluării	10
1.4. Data inspecției bunurilor si data întocmirii raportului	11
1.8. Baza de evaluare	12
1.9. Sursele de informatii	12
1.10. Moneda raportului	13
II. PREMISE, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALEE	16
2.3. Premise	16
2.4. Ipoteze	16
2.5. Ipoteze speciale	17
2.6. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	18
2.13. Analiza pietei	20
6.1. Estimarea valorii terenului	24
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26



1.2. Certificare

Subsemnatii, ne asumam răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu avem niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu avem nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea noastră în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Deținem cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu ne-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Suntem membri ai ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinim cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Raport Intocmit de,

Evaluator Autorizat ANEVAR EPI
BENEA ALEXANDRU – legitimație nr. 10633
Membru Titular ANEVAR

Evaluator Autorizat ANEVAR EBM, EPI
BENEA CATALINA – legitimație nr. 18345
Membru Titular ANEVAR

S.C. BENEAEVAL S.R.L.
Administrator
Benea Alexandru



1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE

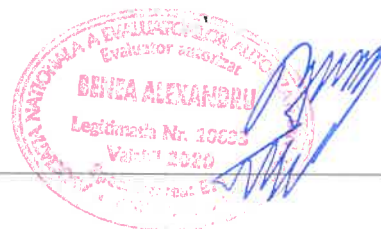
- Ca elaboratori, declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnam, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declarăm că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Raport Intocmit de,

Evaluator Autorizat ANEVAR EPI
BENEA ALEXANDRU – legitimație nr. 10633
Membru Titular ANEVAR

Evaluator Autorizat ANEVAR EBM, EPI
BENEA CATALINA – legitimație nr. 18345
Membru Titular ANEVAR

S.C. BENEAEVAL S.R.L.
Administrator
Benea Alexandru



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI A COMPETENTEI ACESTUIA

DATE DE IDENTIFICARE A EVALUATORULUI

Evaluator : BENE ALEXANDRU

Adresa mail: beneaeval@yahoo.com

Adresa: Loc. Tulcea, str. Mica, nr. 1, bl. M1, sc. D, et. 2, ap, 5, jud. Tulcea

Telefon: 0743.032.071

Legitimatie: 10633

Evaluator : BENE CATALINA

Adresa mail: dalcaran.catalina@gmail.com

Adresa: Loc. Tulcea, str. Mica, nr. 1, bl. M1, sc. D, et. 2, ap, 5, jud. Tulcea

Telefon: 0743.794.611

Legitimatie: 18345

2.2. Identificarea clientului, a utilizatorului desemnat si a proprietarului bunurilor evaluate.

Clientul raportului de evaluare este ORAS SULINA, cu sediul oras Sulina, str. I, nr. 180, jud. Tulcea, având cod fiscal 4321410, tel/fax 0240543001/0240543661, email sulina_prim@yahoo.com, reprezentată prin Răduș Nicolae, în calitate de Primar.

Utilizatorul desemnat al raportului este ORAS SULINA, cu sediul oras Sulina, str. I, nr. 180, jud. Tulcea, având cod fiscal 4321410, tel/fax 0240543001/0240543661, email sulina_prim@yahoo.com, reprezentată prin Răduș Nicolae, în calitate de Primar.

Proprietarul bunurilor evaluate este ORASUL SULINA.

1.3.Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a proprietatii imobiliare in vederea stabilirii redeventei acestora aflate in proprietatea ORASULUI SULINA.

Prezenta lucrare se adresează ORASULUI SULINA în calitate de **utilizator desemnat**.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** proprietatii descrise mai sus in vederea stabilirii redeventei acestora, așa cum este definită în standardele ANEVAR 2018.

În conținutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.



1.4.Data inspectiei bunurilor si data întocmirii raportului

- Data inspectiei: 16.06.2020.
- Inspectia a fost efectuata de catre evaluator BENE ALEXANDERU cu leg. 10633, in prezenta reprezentantului proprietarului.
- Data întocmirii raportului: 22.06.2020.
- Data evaluării: 22.06.2020.
- Curs de schimb valutar valabil la data evaluării: 4,8415 lei/EUR

1.5.Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Obiectul evaluării îl constituie imobilul:

- **DISPENSAR MEDICAL** situat in loc. Sulina, str. a II-a, nr. 39, jud. Tulcea in suprafata utila de 94 mp (conform Contract de concesiune nr. 5062/20.12.2004), suprafata utila de **69.60 mp** (conform releveu dispensar medical executat de SC TOPODELTA PAD SRL la 23.01.2007 scara 1: 100), suprafata construita de 91.17 mp, amplasata la parterul al unei constructii cu regim de inaltime P+1E, an PIF 1902 (conform declaratiei reprezentantilor proprietarului), nr. Cad. 574/2.
- *Imobilul este parte integranta din proprietatea imobiliara formata din constructie cu regim de inaltime P+1E, Sc= 230 mp (din acte), 207,82 mp (din masuratori), Scd= 411 mp si teren intravilan in suprafata de 1014 mp (din acte), 876,70 mp (din masuratori), avand nr. cadastral 574, CF nr. 753/N.*
- Suprafata de teren ce-i revine in indiviziune in procent de 22,27% din suprafata totala este de 195,20 mp, conform Fisei corpului de proprietate nr. 737/31.01.2007. Terenul nu a fost luat in considerare in calculele de evaluare.
- Dispensarul medical este inchiriat catre SC CABINET DR. NASTASE MARIA SRL conform Contract de Concesiune nr. 5062/20.12.2004 pe o perioada de 15 ani incepand cu 21.12.2004 si conform Hotarare nr. 139/28.11.2009 prin care se aproba prelungirea cu 7,5 ani reprezentand jumatate din durata initiala a contractului de concesiune.

1.6.Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către ORAS SULINA în baza documentelor avute la dispozitie.

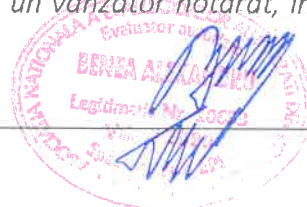
Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 753/N, a localității Sulina cu nr. cadastral 574.

Nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

1.7.Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 – SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general).

Conform acestui standard **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție



nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018: SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 - Implementare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.8. Baza de evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadekvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

Bazele evaluării, procedurile și tehnicile folosite sunt în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018. Aceste standarde sunt adoptate și aplicate de către evaluatorii ANEVAR.

Metodologia utilizată este în conformitate cu reglementările profesionale specifice și acceptate la nivel internațional și național.

Valoarea de piață a fost determinată prin reconcilierea valorilor obținute în urma aplicării abordărilor recunoscute:

1. abordarea prin piață;
2. abordarea prin cost.

Metodele utilizate sunt explicitate și detaliate în cuprinsul acestei lucrări.

1.9. Sursele de informații

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate aceste informații, în unele cazuri neavând competența profesională necesară (în cazul legalității actelor de proprietate).

Sursele de informații utilizate au fost:

- date culese direct de la proprietar;
- informații furnizate de producătorii bunurilor evaluate;
- informații de la firme de prestări servicii specializate și de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor utilizate în raport;
- reviste și publicații specializate
-



1.9.1. Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2018:
- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.10. Moneda raportului

Conform solicitării utilizatorului desemnat, opinia finală a evaluării va fi prezentată în EUR și LEI.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

1.11. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul bunurilor:

Extras CF nr. 2021/23.02.2007, Încheiere CF nr. 2021/23.02.2007, Referat nr. 2122/18.05.2020, Contract de concesiune nr. 5062/20.12.2004, Proces verbal de predare primire din 20.12.2004, Act adițional nr. 1 din 16.04.2014 la Contractul de concesiune nr. 5062/20.12.2004, Act adițional nr. 2 din 07.04.2015 la Contractul de concesiune nr. 5062/20.12.2004, Act adițional nr. 3 din 19.12.2019 la Contractul de concesiune nr. 5062/20.12.2004, Hotărârea nr. 139/28.11.2019, Hotărârea nr. 87/15.06.2011, Hotărârea nr. 117/31.08.2005, Fișa corpului de proprietate nr. 735/31.01.2007, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate executat de Paun Stefan la 23.01.2007, scara 1:500, Relevu dispensar medical executat de Paun Stefan la 23.01.2007 scara 1:100, Plan de amplasare în zona executat de Paun Stefan la 23.01.2007, scara 1:1000, Fișa corpului de proprietate nr. 737/31.01.2007.

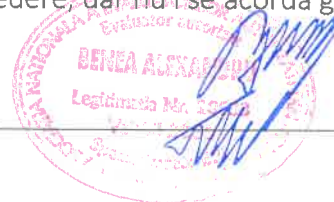
Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară.
- Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilelor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru



- acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
 - Din informațiile deținute de către evaluatori și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietăților, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Evaluatorii au utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acestia nu aveau cunoștință;
 - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Nu este cazul.



1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorilor care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Declarație de conformitate

Evaluatorii își asumă răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de beneficiarul lucrării și declară că raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declarăm că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Moneda valorii definite

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (22.06.2020) este cel afișat de BNR, și anume 4,8415 lei/EUR.

Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

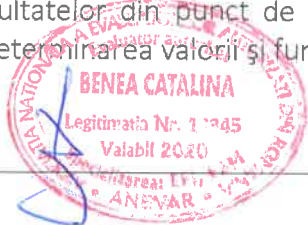
Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2018:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului, inspecția proprietății, stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului, selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport, deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama, analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării, aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.



II. PREMISE, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALEE

2.3.Premise

Economia de piata include o multime de categorii care faciliteaza miscarea, transferarea, divizarea si mai ales formarea capitalurilor. Cea mai importanta din operatiunile ce privesc capitalul este evaluarea marimii acestuia, dupa care urmeaza profitul ce poate fi adus de un capital intr-o perioada anume.

Prin **valoare** se intelege acea calitate conventionala a unui obiect, care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt, ci numai o opinie.

Pretul, sau mai exact pretul platit efectiv in urma unei tranzactii este, spre deosebire de valoare, un fapt tangibil, un element real.

Valoarea incearca sa se aseze pe un fundament logic sau matematic si posibil riguros. Ea vizeaza obiectivitatea, neutralitatea si independenta fata de partile aflate in tranzactie, de raportul de forte de pe piata, de situatia pietei. Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei, care nu este niciodata acelasi.

Elementele importante luate in considerare sunt urmatoarele:

- valoarea este estimata in sensul ca duce la pretul cel mai probabil;
- trebuie sa existe o piata libera (vanzator si cumparator hotarat, marketing adecvat, tranzactie echilibrata);
- evaluarea nu are termen de valabilitate (tranzactia ar avea loc la data evaluarii).

2.4.Ipoteze

Surse de informare

- Toate informatiile legate de proprietate au fost furnizate de catre client.
- Informatii suplimentare au fost culese dintr-un numar de surse considerate corecte si de incredere. Se considera ca nu a fost omisa in mod deliberat nici o informatie relevanta si care a fost disponibila;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si terte persoane;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării

Dreptul de proprietate

- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimata de evaluator in urma analizarii actelor de proprietate prezentate in copie de catre beneficiar;
- Nicio opinie exprimata in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o opinie legala referitoare la titlul de proprietate.

Litigii

- Acest raport este realizat plecand de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistand niciun fel de problema de ordin legal;
- Se presupune ca exista sau pot fi obtinute toate autorizatiile necesare functionarii;
- In cazul in care ar aparea astfel de probleme, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica in consecinta raportul si concluziile acestuia.

Conditii de functionare, masuratori



- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti care sunt inaccesibile sau acoperite; in consecinta, acele parti au fost considerate a fi in stare tehnica buna si nu se valideaza integritatea acestora;
- Se presupune ca bunurile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de functionare;
- Prezentul raport de evaluare nu exprima nicio opinie cu privire la conditiile unei bune functionari; in cazul in care analize ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport isi pierd valabilitatea;
- Toate dimensiunile si detaliile s-au considerat a fi corecte si se bazeaza pe informatiile furnizate de beneficiar si producator.
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru contaminari sau efecte asupra mediului.

Conflict de interese

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunostintele si competenta necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de bunuri mobile;
- Evaluatorul actioneaza ca evaluator independent si nu are niciun conflict de interese legat de pregatirea acestei evaluari.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivele evaluate.

Factori externi

- Evaluatorul a luat in considerare factorii care influenteaza valoarea la momentul evaluarii si de care el a avut cunostinta; modificarea acestora in timp poate duce la modificarea valorii de piata.

2.5. Ipoteze speciale

Clauza de confidentialitate

- Acest raport a fost realizat numai pentru scopul declarat si pentru uzul beneficiarului si este confidential pentru acesta si pentru consilierii sai (desemnati).

Clauza de nepublicare

- Prezentul raport de evaluare, in totalitate sau parti din acesta, sau orice referire la continutul sau nu pot fi folosite sau incluse intr-un document publicat, circulara sau lucrare si nici publicate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.
- Orice reproducere este nula de drept si de fapt si recomandam sa nu fie luata in considerare.

Responsabilitatea fata de terti

- Evaluatorul a realizat prezentul raport cu competenta si avand cunostintele necesare si nu accepta responsabilitatea pentru acesta si concluziile sale decat fata de beneficiar;
- Evaluatorul nu accepta nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta;
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorii nu vor fi solicitati să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.

Alocarea valorii

- Orice valori estimate in prezentul raport se aplica bunurilor mobiliare ca intreg;
- Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului cand o asemenea alocare a fost prevazuta in raport;
- Valorile prezentate in acest raport nu pot fi folosite in legatura cu alta evaluare sau pentru alte scopuri decat cele mentionate.



2.6. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Construcția din loc. Sulina, strada a II-a, nr. 39, jud. Tulcea este amplasată în zona centrală a loc. Sulina, zona rezidențial/-turistică. În zona se află Catedrala Ortodoxă Sfântul Nicolae, City Park, spații comerciale, Farul Vechi a Comisiei Europene al Dunării, Administrația Fluvială a Dunării de Jos, Centrul de Agrement Tabara Sulina, Spitalul Sulina, Camin Militar Sulina, pensiuni, spații de cazare etc. Amplasamentul dispune de energie electrică, apă, canalizare, telefonie.

2.7. Descrierea situației juridice

Conform Extrasului CF proprietatea este descrisă astfel: *teren intravilan în suprafața de 1014 mp și construcție –dispensar medical uman în Sc= 230 mp situate în oraș Sulina str. A II-a nr. 39, jud. Tulcea, proprietar Oraș Sulina.*

2.8. Descrierea terenului

Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafața de teren ce-i revine în diviziune în procent de 22,27% din suprafața totală este de 195,20 mp, conform Fișei corpului de proprietate nr. 737/31.01.2007.

Deschiderea este de - ml.

Înclinarea: plan, formă: regulată, acces: din drum asfaltat, accesul este facil pietonal.

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: inexistentă

Rețea urbană de gaze: inexistentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: sanătate publică

Servituți de trecere: Nu este cazul

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Nu este cazul

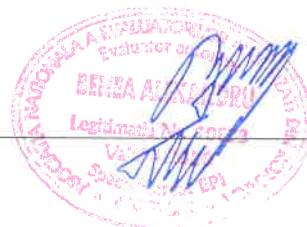
Caracteristici economice:

Impozite asupra terenurilor: Nu este cazul

Taxe locale de construire: Nu este cazul

Avantaje fiscale: Nu este cazul

Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare de evaluare.



2.9. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Dispensar medical uman

Construită în anul 1902 (conform declaratiei reprezentatilor proprietarului)

Regim de înălțime: Parter/P+1E

Suprafețele construcției:

Su = 94 mp (conform Contract de concesiune nr. 5062/20.12.2004)

Suprafata utila = **69,60 mp** (conform relevu dispensar medical executat de SC TOPODELTA PAD SRL la 23.01.2007 scara 1: 100)

Sc= 91,17 mp

Clădirea - are următorul sistem constructiv: fundatie piatra, structura caramida si piatra, acoperis tip structura lemn cu invelitoare tigla ceramica, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan, tamplarie interioara lemn, finisaje medii: pardoseli mocheta si gresie, partial placaje faianta, zugraveli lavabile, incalzire centrala termica proprie pe combustibil lichid (motorina), corpuri radiante otel.

2.10. *Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare*

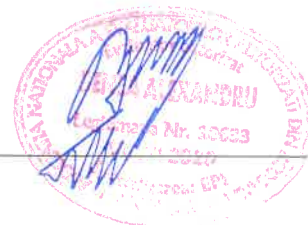
Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

2.11. *Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare si ofertele sau cotațiile curente)*

Nu este cazul.

2.12. *Date privind impozitele si taxele*

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.



2.13. Analiza pietei

Piata proprietati imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Orașul Sulina

Sulina deține statutul de unic oraș al țării noastre, cu funcție de port la Dunăre și Marea Neagră.

Sulina reprezintă una din porțile estice de intrare în România. La Sulina, navigatorii sosiți de pe alte meridiane ale lumii, în drumul lor spre diferite alte porturi dunărene, primesc un prim salut prin intermediul undelor radio.



În raport de direcția în care navigăm, Sulina este când ultimul, când primul oraș străbătut de Dunăre. Indiferent cum este considerat, orașul face parte din lunga listă de așezări scăldate de apele Dunării, în călătoria fluviului către Marea Neagră.

Suprafața administrativă totală a orașului este de circa 32.956 ha.



Cu deschiderea principală la Dunăre (Canalul Sulina), orașul – port are o compoziție liniară de-a lungul axei cardinale est – vest.

Fiind structurată în 6 străzi paralele cu Dunărea și 13 străzi perpendiculare pe fluviu, rețeaua stradală însumează aproximativ 39 km.

Un lucru demn de remarcat este faptul că străzile paralele sunt numerotate de la I la VI, (Str.I, Str.a II-a etc., ca în New York), pe când cele perpendiculare poartă diverse nume, atât ale unor personalități istorice și literare (ex: Tudor Vladimirescu, Mihai Eminescu etc.), cât și denumiri comune (Dunării, Aleea Tineretului etc.)



Având funcție de port la Dunăre și la Marea Neagră, în dreptul localității, pe malul drept al Canalului Sulina, au fost amenajate construcții portuare de-a lungul falezii orașului, ce permit acostarea navelor maritime și a celor care deservește traficul local de mărfuri și pasageri în condiții de deplină siguranță.

În componența zonei portuare Sulina, găsim perimetre amenajate, precum cele ale Șantierului Naval, ale Zonei Libere, ale portului de tranzit pentru diverse mărfuri, cât și perimetre neamenajate care oferă alternative potențialilor investitori.

Sulina este legată de restul țării numai pe calea apei: Canalul Sulina către Tulcea, Marea Neagră către Constanța și canalele care strabat Delta Dunării, către localitățile din împrejurimi.

Tulcea reprezintă unicul punct de acces către Sulina, deplasarea efectuându-se în mod regulat cu nave de pasageri clasice și rapide.

Orașul Sulina, ca parte componentă a Deltei Dunării, este supusă unui regim special de protecție a naturii, prin înființarea de către stat în anul 1993 a Administrației Rezervației Biosferei Delta Dunării.

La nivel național, localitatea Sulina deține statutul de Zonă de Interes Național prin Legea nr.345 din 06 iulie 2001 pentru aprobarea O.G. nr.125/2000, privind declararea orașului Sulina, județul Tulcea și a zonei înconjurătoare ca obiectiv de interes național.

2.14. Analiza cererii

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

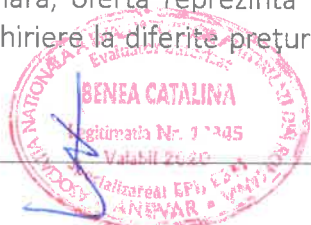
Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, dar și din partea persoanelor juridice care doresc un sediu pentru firma lor în această locație. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei case după preferințele și nevoile proprii.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este mică și vine din partea persoanelor cu venituri ridicate.

2.15. Analiza ofertei

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei



pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietățile imobiliare subiect, aceasta este ridicată. Multe dintre aceste construcții au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața construcțiilor și cea a terenurilor.

2.16. Analiza echilibrului pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-un ușor echilibru.



5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2018- SEV 100 Cadru General (IVS Cadru general), para. 32 astfel:

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Construcții: Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Având în vedere:

- tipul proprietății evaluate
- amplasarea proprietății evaluate
- neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU

considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de proprietate imobiliară rezidențială – apartament în bloc de locuințe. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

Utilizare	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Agricol	nu	nu	nu	nu
Comercial	nu	nu	nu	nu
Industrială	da	da	da	da

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea industrială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de **teren cu destinație social-culturală**, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de **proprietate imobiliară cu destinație social-culturală**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)



6. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

6.1. Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Acesta nu a fost luat în considerare în calculele de evaluare.

7.2. Abordarea prin cost-constructie

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

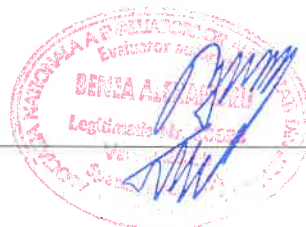
Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor de înlocuire și metoda devizelor.

În cadrul acestui raport a fost aplicată metoda costurilor de înlocuire.

În anexa nr. 1 este prezentată aplicarea metodei costurilor de înlocuire. În urma deducerii deprecierei cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net. La acesta s-a adăugat valoarea de piață a terenului, rezultând astfel valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:



RAPORT DE EVALUARE nr. 37 externe 2020

Beneficiar raport: PRIMARIA ORAS SULINA Destinatari:
 Proprietate Evaluata:
 TULCEA, SULINA,

Data evaluarii: 22.06.2020 / Curs la data evaluarii: 4,841 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Dispensar medical

Rn.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare	Costul de	Cost unitar de	Cost de nou	Grad	Cost de nou	Cost sporit	Sursa	Sup.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TIGSOLACM	Invelitoare tigla solzi din tabla aramita		mp	S	207,82	600,11	124.714,86	100,00	124.715	0	1	51
2	ELINSCM	Instalatie electrica pe conducte de		mpAd	S	410,98	144,96	59.575,66	100,00	59.576	0	1	51
3	INSSANCM	Instalatie sanitara modernizata -		mpAd	S	410,98	70,73	29.068,62	100,00	29.069	0	1	51
4	INFRACM	Infrastructura cu planseu de		mp Ac	S	207,82	2.809,55	583.880,70	100,00	583.881	0	1	51
5	ZIDPORTCM	Zidarie portanta cu planseu de		mpAd	S	410,98	2.304,02	946.906,16	100,00	946.906	0	1	51
6	FATMABCM	Fatada din simipistru cu asize mari,		mpAd	S	410,98	920,58	378.339,98	100,00	378.340	0	1	51
7	INCELF5	Instalatie de incalzire cu traseu teava		mpAd	S	410,98	161,43	66.344,50	100,00	66.345	0	1	37
8	FICLBTPB	Finisaj interior - birouri pe structura		mp Ad	S	410,98	1.071,76	440.471,94	100,00	440.472	0	2	131
TOTAL FISA										2.629.302		2.629.302	0

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabilii la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Conform GEV 620 Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, paragraful „74”: Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății evaluate și viabilitatea pieței specifice.

Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări de evaluare pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Datele primare au caracter de piață (în continuă modificare).

În opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată** a proprietății imobiliare aflate în proprietatea ORAS SULINA, este cea determinată prin Abordarea prin cost datorită relevanței acesteia, astfel:



Valoare de piata proprietate imobiliara

RAPORT DE EVALUARE nr. 37 externe 2020

Beneficiar raport: PRIMARIA ORAS SULINA Destinatari:
Proprietate Evaluata:
TULCEA, SULINA,

Data evaluarii: 22.06.2020 / Curs la data evaluarii: 4,841 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Tipul de imobil	Partea de evaluare	Denumire	Anul de construcție	Starea de conservare	Valoarea de construcție pe m ²	Valoarea de construcție totală	Valoarea de construcție netă	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Debit de construcție (%)	Debit de construcție (%)	Debit de construcție (%)	Debit de construcție (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de depreciere (%)	Cost actual remane de evaluare (lei)
1	574	Dispensar medical	1902	S	118	118	411	2.629.303	543.076	85	0	0	0	394.395	81.461	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII							411	2.629.303	543.076					394.395	81.461		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al

**Din care valoare Dispensar medical in Su= 69,60 mp, Sc= 91,17 mp
(198.20 euro/mp echivalent a 959.60 lei/mp)
87.486,6 Lei, echivalentul a 18.070,07 EURO**

Valoare redeventa

2.409,34 EUR/ AN echivalentul a 11.664,81 LEI/AN (200.77 EURO/.../LUNA)

- ✓ Curs de schimb valutar valabil la data evaluării: 4,8415 lei/EUR;
- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Valoarea estimata este valabilă în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricăreia dintre aceste conditii poate duce la modificarea valorii de piata;
- ✓ Valoarea estimată se referă la bunuri mobile si bunuri imobile;
- ✓ Valoarea nu include TVA;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport si la data evaluării;
- ✓ Valoarea declarata reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor;
- ✓ Valoarea este o predicție;
- ✓ poate fi considerata ca cea mai buna estimare a pretului posibil obtenabil in urma unei tranzactii obiective si nepărtinitoare pentru bunului evaluat si poate reprezenta un nivel de referinta in vederea negocierilor intre vânzător si cumparator.
- ✓ Evaluatorii nu au nici un interes, de nici o natura, fata de bunurile evaluate sau fata de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit in functie de valoarea evaluata.



Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI
BENEA ALEXANDRU – legitimație nr. 10633
Membru Titular ANEVAR

Evaluator Autorizat ANEVAR EBM, EPI
BENEA CATALINA – legitimație nr. 18345
Membru Titular ANEVAR

S.C. BENEAEVAL S.R.L.
Administrator
Benea Alexandru



Anexa nr. 1 - **Abordarea prin cost**

Prezinta evaluarea constructiei aflata pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire Cladiri cu structura pe cadre, anexe gospodaresti, structura mitek si constructii speciale," editate de catre IROVAL Bucuresti 2014 si "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" editate de catre IROVAL Bucuresti 2015. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

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

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

In Anexe este prezentata fisa de calcul pentru estimarea valorii de piata a cladirilor prin metoda costurilor de inlocuire.



RAPORT DE EVALUARE nr. 37 externe 2020

Beneficiar raport: PRIMARIA ORAS SULINA Destinatar:
Proprietate Evaluata:
TULCEA, SULINA,

Data evaluării: 22.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,841 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Pos. nr.	Rec. pe plan de sit	Denumire	Anul RP	Grupa Subgr. IGTV/ SDR	Tipul	Valoarea Construct. (lei)	Valoarea Construc. la finalizare	Starea constructiei dupa laborala anal.	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Deprecierea Anualizata (%)	Deprecierea Externa (%)	Cost net constructie (%)	Cost net constructie (EUR)	Grad de finalizare	Costul total al constructiei (lei)
1	S74	Dispensar medical	1902	1	S	118	118	411	2.629.303	543.076	85	0	0	394.395	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII									411	2.629.302	543.076		394.395	81.461	0	

Note:
- Valorile din tabel nu contin TVA

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 37 externe 2020

Beneficiar raport: PRIMARIA ORAS SULINA Destinatar:
Proprietate Evaluata:
TULCEA, SULINA,

Data evaluării: 22.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,841 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Dispensar medical

NR.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare	Cantitate	Cost unitar de	Cost de nou	Grad	Cost de nou	Cost lucrat	Taxa	Pop.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TIGSOLACM	Invelitoare tigla solzi din tabla aramita		mp	S	207,82	600,11	124.714,86	100,00	124.715	0	1	51
2	ELNSCM	Instalatie electrica pe conducte de		mpAd	S	410,98	144,96	59.575,66	100,00	59.576	0	1	51
3	INSSANCM	Instalatie sanitar modernizata -		mpAd	S	410,98	70,73	29.068,62	100,00	29.069	0	1	51
4	INFRACM	Infrastructura cu planseu de		mpAc	S	207,82	2.809,55	583.880,70	100,00	583.881	0	1	51
5	ZDPORTCM	Zidarie portanta cu planseu de		mpAd	S	410,98	2.304,02	946.906,16	100,00	946.906	0	1	51
6	FATMABCM	Fatada din simalpiatra cu asize mari,		mpAd	S	410,98	920,58	378.339,98	100,00	378.340	0	1	51
7	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava		mpAd	S	410,98	161,43	66.344,50	100,00	66.345	0	1	37
8	FICLBTPB	Finisaj interior - birouri pe structura		mpAd	S	410,98	1.071,76	440.471,94	100,00	440.472	0	2	131
TOTAL FISA										2.629.302		2.629.302	0

Note:

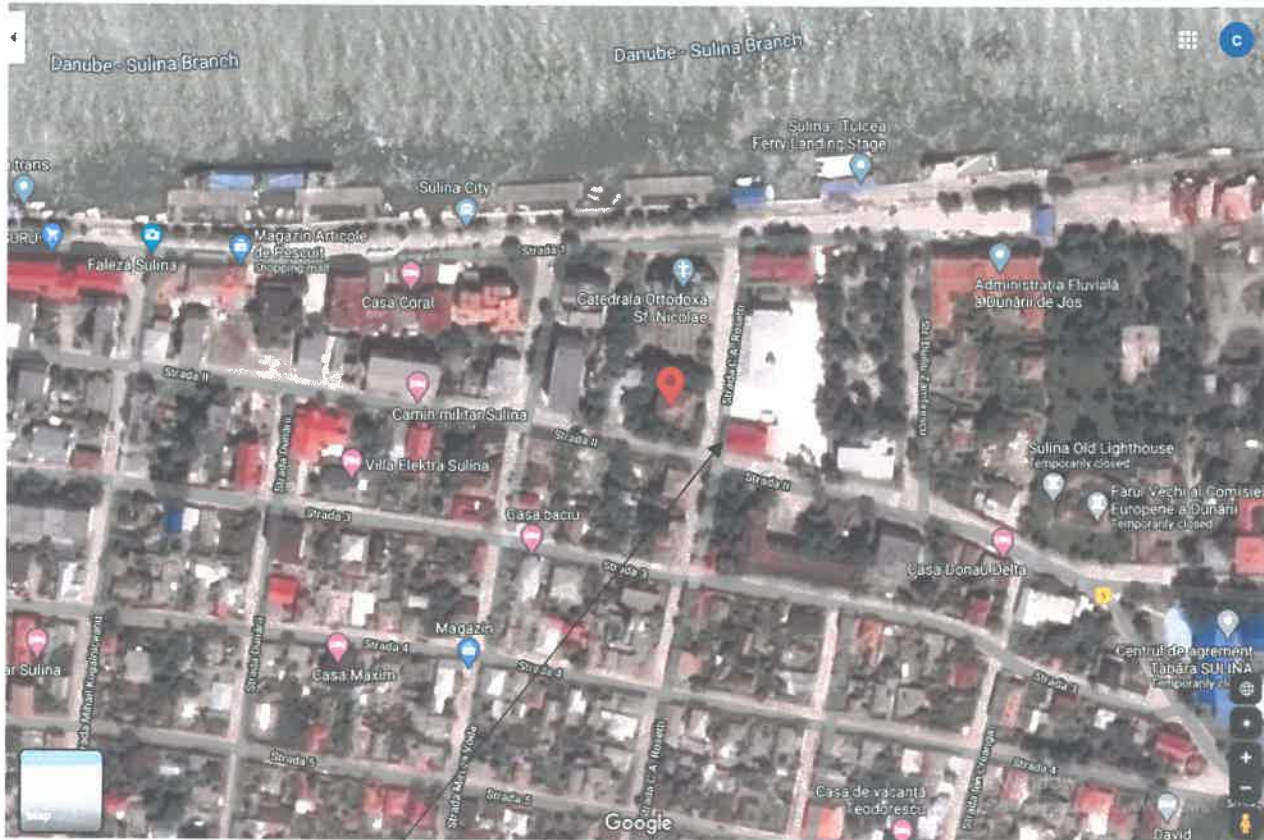
- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recapit.deviz analitic, Coef.cher.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării si corectat cu coef.pt.dist.transp.si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

- Surse informatice: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri IITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL. 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

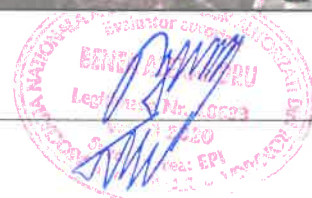
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Localizare pe harta



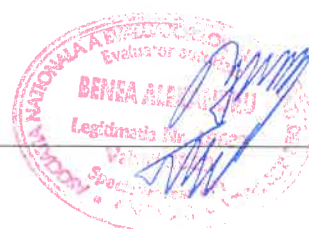
PROPRIETATEA SUBIECT



Fotografii

















PRIMĂRIA ORAȘULUI SULINA

JUDEȚUL TULCEA

Nr. 2122/18.05.2020

Urmasor + dl Sclavi Gheryk
na secretar c.l.
Lum'

REFERAT

Revenire asupra referatului nr. 141 / 13.01.2020 prin care v-am adus la cunoștință următoarele:

- prin H.C.L. Sulina nr. 139 din 28.11.2019 s-a aprobat prelungirea contractului de concesiune nr. 5062 / 20.12.2004, încheiat între Consiliul Local Sulina și S.C. Cabinet Medical Dr. Năstase Maria S.R.L.;

- urmare a aprobării hotărârii anterior menționată, s-a încheiat Actul Adițional nr. 3 din 19.12.2019 la contractul de concesiune nr. 5062 / 20.12.2004,

- prin prevederile art. 2 din Actul Adițional nr. 3 / 19.12.2019 la contractul de concesiune nr. 5062 / 20.12.2004 se modifică art. 4.1 din contract și se aplică actualizarea redevenței anuale stabilită în baza unui raport de evaluare.

și, urmare a celor menționate, am propus întocmirea unui raport de evaluare pentru actualizarea redevenței ce va fi datorată de către S.C. Cabinet Medical Dr. Năstase Maria S.R.L. în baza contractul de concesiune nr. 5062 / 20.12.2004.

Având în vedere că raportul de evaluare pentru actualizarea redevenței nu a fost comunicat către biroul de taxe și impozite locale nici până la data prezentă, motiv pentru care nu a fost debitată factura pentru trimestrul I, vă solicităm să dispuneți, analizând situația prezentată, cum vom proceda în continuare.

Șef serviciu,

Ec. Epifanov Speranța

Întocmit,

Ref. asist. Trifan Teodora



CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 5062 DIN 20.12.2005



1. Părțile contractante

1.1 CONSILIUL LOCAL SULINA, cu sediul în orasul Sulina, pe str. I nr.180, telefon 0240543003/543001, fax 0240543661 e-mail sulina_prim@yahoo.com, reprezentat de domnul Dimitriu Aurel care are funcția de Primar al orasului Sulina, d-na Picu Alina care are funcția de Secretar al orasului Sulina și d-na Hergheligiu Silvia care are funcția de Contabil șef în cadrul Primăriei orasului Sulina, în calitate de **CONCEDENT**

și
1.2. **S.C. CABINET MEDICAL DR. NASTASE MARIA S.R.L.**
(domiciliat în **ORAS SULINA**, str. **C** nr. **18A**, bl. **NR.**,
sc. **B** etj. **1** ap. **3** CNP) medicul
titular al cabinetului/reprezentantul legal al societății civile medicale/reprezentantul
legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică **DR. NASTASE MARIA**,
cu sediul social în **ORAS SULINA**, str. **A. U. A.** nr. **39** înregistrat la Registrul unic al
cabinetelor medicale **TULCEA** sub nr. **61** din **2005** cod fiscal **162866205**
..... din **2005** având contul deschis la în calitate
de **CONCESIONAR**,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

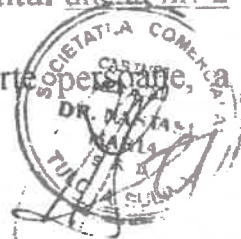
2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează cabinetul medical **S.C. CABINET MEDICAL DR. NASTASE MARIA S.R.L.** situat în **ORAS SULINA** str. **A. U. A.** nr. **39** format din **2 (doi)** încăperi, **1 (unu) grup sanitar** și **1 (unu) hol de așteptare** în suprafața totală de **9.5** mp, conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de **20.12.2005**, care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de **15** ani, începând de la data de **20.12.2005**.



3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

4. Redevența

4.1. Redevența este de 1 euro/mp/an în primii 5 ani.

4.2. După primii 5 ani nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr. RO04TREZ64421220207XXXXX, deschis la Trezoreria oras Sulina;

- contul concesionarului nr.
deschis la Banca

4.4. Pentru primii 5 ani, începând din anul 2005, plata redevenței se va face în primul trimestru al anului respectiv. Ulterior, termenul de plată a redevenței se va stabili prin act adițional.

4.5. Plata integrală a redevenței pentru anul 2004 se va face până la data de 31 decembrie.

4.6. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.4 și 4.5 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.7. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

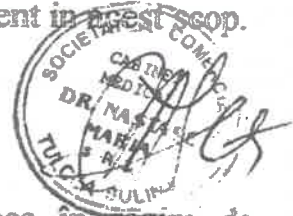
5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și se va realiza prin intermediul persoanelor desemnate de către concedent în acest scop.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.



6.1.3. Concesionarul are obligația de a realiza lucrările de reparații necesare pentru buna funcționare și desfășurare a activității sale, precum și lucrările de reparații necesare pentru menținerea în stare de exploatare a spațiului concesionat.

6.1.4. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.5. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.6. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de / 1.556.500 lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

6.1.7. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.8. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.9. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc.), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îi tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

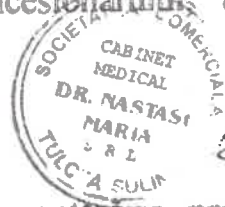
6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.



[Handwritten signature]



7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temel pentru concesionar care să conțină la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Incetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterale de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la desființarea, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imprevizibilității obiective a concesionatului de a fi exploatat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) la încetarea deservirii sporilor către concesionari și neplata redevenței în termenul stabilit în art. 10 din Regulamentul de drept a contractului de concesiune;

g) la denunțarea unilaterală de către concedent a contractului de concesiune pentru motive personale, notificându-l concedentului cu 30 de zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularii sau titularii medicali nu mai desfășoară activitate medicală.

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către parte contractantă a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astăzi cum este definită în lege.

10.2. Părțile care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 24 (zece, ore) de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 24 (zece, ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de pînă drept contractului de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

DR. RAȘCU
733/14
11/11

DR. RAȘCU
733/14
11/11

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Caietul de Sarcini face parte integrantă și completează prevederile prezentului contract, constituind anexa nr.3.

13.3. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele nr. 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.4. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2... exemplare, din care s-a înmanat câte un exemplar fiecărei parti contractante, astăzi 20.12.2005..., data semnării lui.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL
PRIMAR,
Dimitriu Aurel

SECRETAR,
Jr. Picu Alina

CONTABIL SEF,
Hergheligiu Silvia



[Signature]

[Signature]

CONCESIONAR,

S.C. CABINET MEDICAL DR. NASTASCO
MARIA S.R.L. - SULINA

[Signature]



ANEXA 2

la contractul de concesiune nr. 5062 / 20.12.2005

PROCES-VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE

Încheiat astăzi 20.12.2005

I. Părți

Între:

1. S.C. CABINET MEDICAL DR. NASTASE MARIA SRL reprezentat prin DR. NASTASE MARIA, în calitate de CONCESIONAR primitor,
- și
2. CONSILIUL LOCAL SULINA, prin reprezentant legal ALMIRALU AUREL - PRIMAR, în calitate de predător.

II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului spațiu:

format din: - 2 (două) camere
 - 1 (unu) hol de așteptare
 - 1 (un) grup sanitar în suprafață totală de 54 mp.

Predător,

CONSILIUL LOCAL SULINA
PRIMAR,
Dimitrie Aurel

SECRETAR,
Jr. Picu Aina

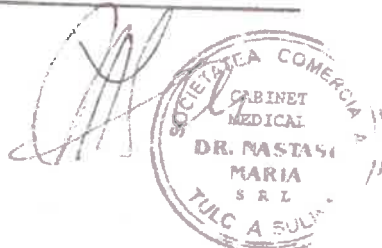
CONTABIL SEF,
Merghelețiu Silvia



[Handwritten signatures in blue ink]
 Aina
 Silvia

Primitor,

S.C. CABINET MEDICAL DR. NASTASE
MARIA SRL - SULLINA



[Handwritten signature in blue ink]

**ACT ADITIONAL NR. 1 DIN 16.04.2014
la Contractul de Concesiune nr. 5062/20.12.2004**

Incheiat intre:

- **CONSILIUL LOCAL SULINA**, cu sediul in orasul Sulina, pe str. I. nr. 180, judetul Tulcea, telefon fax 0240.543.001, cod fiscal 4321410, e-mail sulina_prim@yahoo.com, adresa web: www.primaria-sulina.ro, cont deschis la Trezoreria oras Sulina sub nr. ~~6629 0290001 43641301500~~, reprezentata prin domnul Dimitriu Aurel - Primar si de doamna ec. Hergheligiu Silvia - Contabil Sef, in calitate de **concedent**, pe de o parte.

Si

- **S.C. CABINET MEDICAL DR. NASTASE MARIA S.R.L.**, (domiciliata in oras Sulina, str. I. nr. 188, bl. 188, sc. B, et. I, ap. 3) medicul titular al cabinetului/reprezentantul legal al societatii civile medicale reprezentantul legal al unitatii medico-sanitare cu personalitate juridica Dr. Nastase Maria, cu sediul in oras Sulina, str. a II-a, nr. 39, inregistrat la Registrul unie al cabinetelor medicale Tulcea sub nr. 68/2004, cod fiscal 16266204/2004, in calitate de **concesionar**.

fiind singurele si aceleasi parti in Contractul de Concesiune nr. 5062/20.12.2004, avand in vedere prevederile art. 4, alin 4.2 din contractul de concesiune mai sus nominalizat, hotaram de comun acord si in mod expres modificarea si completarea Contractului de Concesiune nr. 5062/20.12.2004 dupa cum urmeaza:

Art. 1. Se modifica art. 4.1 din contract si se aplica actualizarea valorii redeventei, in raport cu pretul pietei (art. 4.2 din contract). Prin urmare redeventa se stabileste la **0,48 Euro/mp/luna**.

Art. 2. Se modifica art. 4.3 din contract respectiv plata redeventei se face prin conturile:
- contul concedentului nr. RO29TREZ64421A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sulina, sau la Casieria Primariei orasului Sulina.

Art. 3. Plata redeventei se va face in primul trimestru al anului respectiv.

Art. 4. Celelalte clauze contractuale din Contractul de Concesiune nr. 5062/20.12.2004 raman nemodificate.

Prezentul Act aditional a fost incheiat in 2 (doua) exemplare originale si devine parte integranta din contractul initial din momentul semnarii lui de catre ambele parti.

CONSILIUL LOCAL SULINA

**PRIMAR,
DIMITRIU AUREL**

**SEF SERVICIU,
EC. HERGHELIGIU SILVIA**

**CONSILIER JURIDIC,
DITCOV CORNEL**

REPREZENTANT LEGAL,

**S.C. CABINET MEDICAL DR.
NASTASE MARIA S.R.L.**



Act additional nr. 2 / 07.06.2015
La Contractul de Concesiune nr. 5062/20.12.2004

Incheiat intre :

CONSILIUL LOCAL SULINA, cu sediul in Orasul Sulina, str. I, nr. 180, judetul Tulcea, telefon fax 0240/543 001, cod fiscal 4321410, e-mail : sulina_prim@yahoo.com, adresa web : www.primaria-sulina.ro, cont deschis la Trezoreria Oras Sulina sub nr. RO29TRFZ64421A300530XXXX, reprezentat prin Primar, in persoana domnului DIMITRIU AUSEL si de d-na Ec. Herghelegiu Silvia, Contabil Sef, in calitate de concedent, pe de o parte

Si

SC CABINET MEDICAL DR. NASTASE MARIA SRL, cu sediul in Oras Sulina, str. I, nr. 188 si 188 sc B et 1, ap. 3 - medicul titular al Cabinetului/reprezentantul legal al societatii civile medicale/reprezentantul legal al unitatii medico-sanitare cu personalitate juridica Dr. Nastase Maria cu sediul in Oras Sulina, str. A II-A, nr. 39, inregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor Medicale Tulcea sub nr. 68/2004, cod fiscal 16266204/2004, in calitate de concesionar

fiind singurele si aceleasi parti in Contractul de Concesiune nr. 5062/20.12.2004, avand in vedere dispozitiile HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale, cele ale Ordinului nr. 946/2004 privind aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune, dar mai ales prevederile Capitolului 4, art. 4.4 ultim din contractul sus identificat, si urmare solicitarii exprese comunicate de catre SC CABINET MEDICAL DR. NASTASE MARIA SRL - Sulina, cu privire la achitarea redeventei datorate in mod esalonat trimestrial, solicitare inregistrata sub nr. 2013/31.03.2015,

partile de comun acord hotaram modificarea Contractului de Concesiune nr. 5062/20.12.2004, dupa cum urmeaza :

Art.1. - Se modifica prevederile art. 4.4 din contractul de Concesionare nr.50627/20.12.2004, in sensul restabilirii modalitatii de plata a redeventei datorate de catre concesionar actualizata conform Actului Aditional nr.1/16.04.2014, fapt pentru care Art 4.4 se va completa cu urmatorul alineat :

" Incepend din anul 2015, plata redeventei datorate se va face trimestrial, in transe egale, in termen de maxim 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru. Plata redeventei se face in contul concedentului nr. RO29TREZ64421A300530XXXX deschis la Trezoreria Sulina, sau direct la casieria acestuia."

Art.2. - Celelalte clauze contractuale din cuprinsul Contractului de Concesiune nr. 5062/20.12.2004 raman neschimbate.

Prezentul Act additional a fost incheiat in 2 (doua) exemplare originale si devine parte integranta din contractul initial din momentul semnarii lui de catre ambele parti.

CONFIRMAM
CONSILIUL LOCAL SULINA

Primar,
DIMITRIU AUSEL

Secretar,
jr. PICU ALINA

Sef Serviciu Contabilitate,
Ec. Herghelegiu Silvia

CONCESIONAR

SC CABINET MEDICAL DR NASTASE
MARIA SRL - Sulina



Administrator,

[Signature]

HOTARAREA NR. 139

*privind aprobarea prelungirii contractului de concesiune nr. 5062/ 20.12.2004, incheiat
intre Consiliul Local Sulina si S.C. Cabinet Medical Dr. Nastase Maria S.R.L.*

Consiliul Local Sulina, judetul Tulcea, intrunit astazi data de 28.11.2019, in sedinta ordinara,
legal constituita:

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului orasului Sulina inregistrat cu nr. 5344/27.11.2019
- Cererea inregistrata cu nr. 4943/ 15.10.2019 prin care S.C. Cabinet Medical Dr. Nastase Maria S.R.L. solicita prelungirea contractului de concesiune nr. 5062/ 20.12.2004;
- Raportul de specialitate al Compartimentului de resort din aparatul de specialitate al Primarului Orasului Sulina inregistrat cu nr. 5780/ 25.11.2019;
- Hotararea Consiliului Local Sulina cu nr. 56/ 21.10.2004;
- prevederilor H.G. nr. 884/ 2004 privind concesiunea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale;

In temeiul art. 129, alin. (3), lit. a), art. 139, alin. (3), lit. i), coroborat cu art 196, alin. (1), lit. a) din Codul administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019.

hotaraste:

Art. 1. - Se aproba prelungirea cu 7,5 ani, reprezentand jumatate din durata initiala, a contractului de concesiune nr. 5062/ 20.12.2004, incheiat intre Consiliul Local Sulina si S.C. Cabinet Medical Dr. Nastase Maria S.R.L.

Art. 2. - Celelalte prevederi contractuale raman valabile.

Art. 3. - Primarul orasului Sulina raspunde de aducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

Art. 4. - Prezenta hotarare va fi adusa la cunostinta publica prin afisare si va fi comunicata persoanelor si institutiilor interesate, precum si Institutiei Prefectului Judetului Tulcea.

*Adoptata astazi, 28.11.2019
cu 11 voturi*

PRESEDINTE DE SEDINTA
POPA SORINA ANINA



SECRETAR,
IONITA CAMELIA

JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL SULINA
PRIMAR

Act adițional nr. 3 din 19.12.2019
la contractul de concesiune nr. 5062 / 20.12.2004

U.A.T. ORAȘUL SULINA, cu sediul în orașul Sulina, str. I, nr. 180, telefon/fax 0240543001 / 0240543661, email sulina_prim@yahoo.com, C.I.F. 4321410, reprezentată prin Primar - ing. Răduș Nicolae, în calitate de **concedent**

CABINET MEDICAL DR. NĂSTASE MARIA S.R.L. cu sediul în orașul Sulina, str. a II-a, nr. 39, județul Tulcea, telefon 0240543919/0240544004, email nastasecristianbogdan@yahoo.com, CUI 16266204, înregistrată la ONRC sub nr. J36/89/2004, reprezentată prin Administrator Năstase Maria, în calitate de **concesionar**

fiind singurele părți în contractul de concesiune nr. 5062 / 20.12.2004, în baza H.C.L. Sulina nr. 141 / 28.11.2019, hotărâm de comun acord și în mod expres modificarea prevederilor contractului de concesiune nr. 5062 / 20.12.2004, după cum urmează :

Art. 1 – Se completează art. 3.1 din contractul de concesiune nr. 5062 / 21.12.2004 și va avea următorul cuprins :

„Se prelungește durata concesiunii cu 7 ani și 6 luni, începând cu data de 20.12.2019, respectiv până la data de 20.06.2027”

Art. 2 Se modifică art. 4.1 din contract și se aplică actualizarea redevenței anuale stabilită în baza unui raport de evaluare

Art. 3 Se modifică art. 5.2 din contract și va avea următorul conținut :

„Concedentul are dreptul și obligația să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public pentru realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate prin contract, anual, de către o comisie desemnată de Primarul Orașului Sulina”

Art. 4 Celelalte clauze ale contractului de concesiune nr. 5062 / 20.12.2004 rămân neschimbate.

Concedent

U.A.T. ORAȘUL SULINA

Primar

Ing. Răduș Nicolae

Secretar general al Orașului Sulina

Jr. Ioniță Cănelia

Șef serviciu B.F.C.I.T.

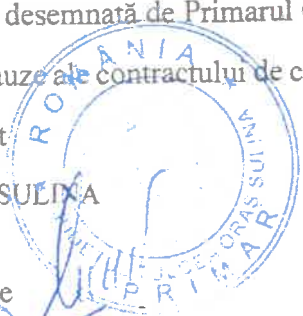
Ec. Epifanov Speranța

Concesionar

CABINET MEDICAL DR. NĂSTASE MARIA S.R.L.

Administrator

Dr. Năstase Maria



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TULCEA
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TULCEA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr.753/N

Comuna/ Oraș/ Municipiul **Sulina**

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata În mp.	Observatii
1	574	teren intravilan in suprafata de 1014 mp.si constructie – dispensar medical uman in s.c.de 230 mp., situat în oras Sulina str.a II-a nr.39, jud.Tulcea	1014 mp.	din schita – 876,70 mp., iar constructia este in s.c.de 207,82 mp.

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	ORASULUI SULINA	
	- HCL Sulina nr.117/2005, nr.63/2006, nr.55/2004, anexa nr.1. anexa – pozitia nr.177	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Fara sarcini	

Certific ca prezentul extras corespunde întru totul cu pozitiile în vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de - lei, prin chitanta nr. - /2005, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.PI02

Asistent – registrator,



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TULCEA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TULCEA

Dosar nr.2021 din 01.02.2007

ÎNCHEIERE Nr. 2021

Registrator : **MARIA DRAGNEA**

Asistent - registrator : **ROZALIA ALECSANDRU**

Asupra cererii introduse de Paun Stefan, domiciliat in mun.Tulcea str.Victoriei nr.70, bl.7, sc.A, ap.10, jud.Tulcea, pentru Primaria orasului Sulina, privind intabularea dreptului de proprietate în cartea funciara, în baza HCL Sulina nr.117/2005, nr.63/2006, nr.55/2004, anexa nr.1, anexa – pozitia nr.177 si a documentatiei cadastrale avizata la nr.735/2007 de OCPI Tulcea,

vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr.7/1996 republicata, tariful achitat în suma de 25x3 lei, cu chitanta nr.9017170/2007, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. PI 15,

DISPUNE:

Admiterea cererii introduse de Paun Stefan, domiciliat in mun.Tulcea str.Victoriei nr.70, bl.7, sc.A, ap.10, jud.Tulcea, pentru Primaria orasului Sulina.

In baza HCL Sulina nr.117/2005, nr.63/2006, nr.55/2004, anexa nr.1, anexa – pozitia nr.177 si a documentatiei cadastrale avizata la nr.735/2007 de OCPI Tulcea, se intabuleaza dreptul de proprietate asupra imobilului cu nr.cadastral 574, constand in teren intravilan in suprafata de 1014 mp.si constructie – dispensar medical uman in s.c.de 230 mp., situat in oras Sulina str.a II-a nr.39, jud.Tulcea, in favoarea: **ORASULUI SULINA. – CF 753/N - Sulina**

Prezenta se va comunica dlui Paun Stefan.

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru si publicitate imobiliara, se înscrie în cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia în care se afla imobilul.

Data la data de 23.02.2007

Obs.din schita – 876,70 mp., iar constructia este in s.c.de 207,82 mp.

Registrator,

Asistent – registrator,

Se certifica de noi ca
prezenta copie este con-
formă cu originalul.



HOTARAREA NR. 117

privind aprobarea listei ce cuprinde spațiile proprietate privată a orasului Sulina, cu destinația de cabinete medicale, precum și spațiile în care se desfășoară activități conexe actului medical, la a caror vanzare se va proceda conform O.G. nr.110/2005

Consiliul local al orasului Sulina, judetul Tulcea, intrunit astazi, 31.08.2005, in sedinta ordinara/extraordinara/de indata legal constituita; Luand in discutie Referatul nr. 3443/2005 intocmit de catre Serviciul de "Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Lucrari Publice" din cadrul Primariei orasului Sulina, Nota de Fundamentare nr. 3198/2005 a Primarului orasului Sulina, cu avizul Secretarului si avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Sulina, cu privire la aprobarea listei ce cuprinde spațiile proprietate privată a orasului Sulina, cu destinația de cabinete medicale, precum și spațiile în care se desfășoară activități conexe actului medical, la a caror vanzare se va proceda conform O.G. nr.110/2005;

In temeiul art. 1 si art.4 din O.G. nr.110/2005 privind vanzarea spatiilor proprietatea private a statului sau a unitatilor administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, art. 38 alin. (2) lit. (f) si (h), precum si art. 46 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind Administratia publica locala;

hotaraste:

Art. 1. - Se aproba lista ce cuprinde spațiile proprietate privată a orasului Sulina, cu destinația de cabinete medicale, precum și spațiile în care se desfășoară activități conexe actului medical, la a caror vanzare se va proceda conform O.G. nr.110/2005, reprezentand anexa nr.1 care, face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. - Prezenta hotarare va fi adusa la cunostinta publica prin afisare si va fi comunicata Serviciului de "Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Lucrari Publice" si Serviciului de "Buget - Finante, Contabilitate, Impozite si Taxe", ambele din cadrul Primariei orasului Sulina, precum si Institutiei Prefectului Judetului Tulcea.

Adoptata astazi, 31.08.2005
cu 11 voturi pentru



SECRETAR,

Jr. PICU ALINA

CONSILIUL LOCAL SULINA
JUDETUL TULCEA

HOTARAREA NR. 17
aprobarea sistarii managementului Centrului de Sanatate Sulina

Consiliul Local Sulina, judetul Tulcea, intrunit astazi, 15.06.2011 in sedinta ordinara, legal constituita;

Luand in discutie Rportul si Decizia Consiliului de Administratie al Centrului de Sanatate Sulina, cu privire la epuizarea resurselor financiare proprii ale Centrului de Sanatate Sulina si la necesitatea incetarii activitatii acestuia si acordarea perioadelor de preaviz catre personalul angajat al Centrului de sanatate Sulina, Expunerea de Motive nr.2553/2011 a Primarului orasului Sulina, precum si avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orasului Sulina, cu privire la sistarea managementului centrului de Sanatate Sulina si la incetarea activitatii acestuia;

Vazand prevederile H.G. nr.212/2011 cu privire la reprofilarea unor unitati sanitare din tara, in sensul transformarii acestora in Centre de batrani;

In temeiul prevederilor art. 174 alin.(3) si alin.(5) din Legea nr.95/2006 privind reforma in domeniul sanatatii, cu modificarile si completarile ulterioare, ale art.36 alin. (1) si alin.(9), art.45 si art.49 din Legea nr. 215/2001 privind Administratia publica locala, republicata in 2007, cu modificarile si completarile ulterioare;

Hotaraste:

Art. 1. - Se aproba sistarea managementului Centrului de sanatate Sulina si incetarea activitatii acestei institutii, incepand cu data de 01.07.2011.

Art. 2. - Se aproba desemnarea Managerului Centrului de Sanatate Sulina – dl. dr. Nastase George Marian si a Directorului Economic – d-na Taivan Florentina sa aduca la indeplinire toate operatiunile, procedurile si formalitatile necesare pentru sistarea managementului, inchiderea exercitiului financiar si incetarea activitatii Centrului de Sanatate Sulina.

Art. 3. - (1) Activul si pasivul Centrului de Sanatate Sulina, a carui activitate inceteaza incepand cu data de 01.07.2011 vor fi preluate de catre Consiliul Local al orasului Sulina.

(2) Patrimoniul Centrului de Sanatate Sulina, stabilit pe baza bilantului contabil de inchidere la data predarii – preluarii insotit de balanta de verificare sintetica, de contul de rezultat patrimonial, de situatia fluxurilor de trezorerie, de conturile de executie intocmite pe fiecare sursa de finantare si de celelalte anexe, inclusiv cele care se intocmesc la finele anului, potrivit normelor in vigoare, se preia de catre Consiliul Local al orasului Sulina, prin protocol de predare – preluare, incheiat intre cele doua institutii implicate.

Art. 4. - Toate debitele restante inregistrate de catre institutia Centrul de sanatate Sulina pana la data de 01.07.2011, reprezinta contributi la bugetul de stat pentru



salarii, impozite si taxe, utilitati si alte asemenea, se preiau in sarcina Consiliului Local Sulina si vor fi cuprinse in Bugetul de Venituri si Cheltuieli al orasului Sulina, urmand a fi achitate pana la finele anului 2011, prioritate avand debitele fata de bugetul de stat care genereaza majorari si penalitati.

Art. 5. - (1) Se constituie comisia de inventariere si de preluare a bunurilor, a obiectelor de inventar si a mijloacelor fixe, care constituie patrimoniul Centrului de Sanatate Sulina, dupa cum urmeaza:

- d-na. Plopeanu Maria – Referent I.T.L. – Primaria oras Sulina;
- d-na. Hristodulo Emilia – Inspector I.T.L. - Primaria oras Sulina;
- dl. Andrei Mihai – Consilier Local – Consiliul Local al orasului Sulina.

(2) La lucrarile comisiei de inventariere si de preluare a patrimoniului va participa si dl. Silviu Gheorghe – Inspector Urbanism, din cadrul Primariei orasului Sulina care va prelua in gestiune toate bunurile, obiectele de inventar si mijloacele fixe, care constituie patrimoniul Centrului de Sanatate Sulina.

Art. 6. - Prezenta hotarare va fi comunicata in copie catre Ministerul Sanatatii – Bucuresti, in vederea emiterii avizului cu privire la sistarea managementului si la incetarea activitatii Centrului de Sanatate Sulina.

Art. 7. - Prezenta hotarare va fi adusa la cunostinta publica prin afisare si va fi comunicata catre Centrul de sanatate Sulina, catre Serviciul de “Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Lucrari Publice” si catre Serviciul de “Contabilitate, Buget-Finante, Impozite si Taxe”, ambele din cadrul Primariei orasului Sulina, precum si catre Institutia Prefectului Judetului Tulcea, in vederea exercitarii controlului de legalitate.

Adoptata astazi, 15.06.2011
cu 13 voturi ‘pentru’

PRESEDINTE DE SEDINTA,

NASTASE MARIA


SECRETAR,

jr. PICU ALINA


FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

ANEXA NR. 2

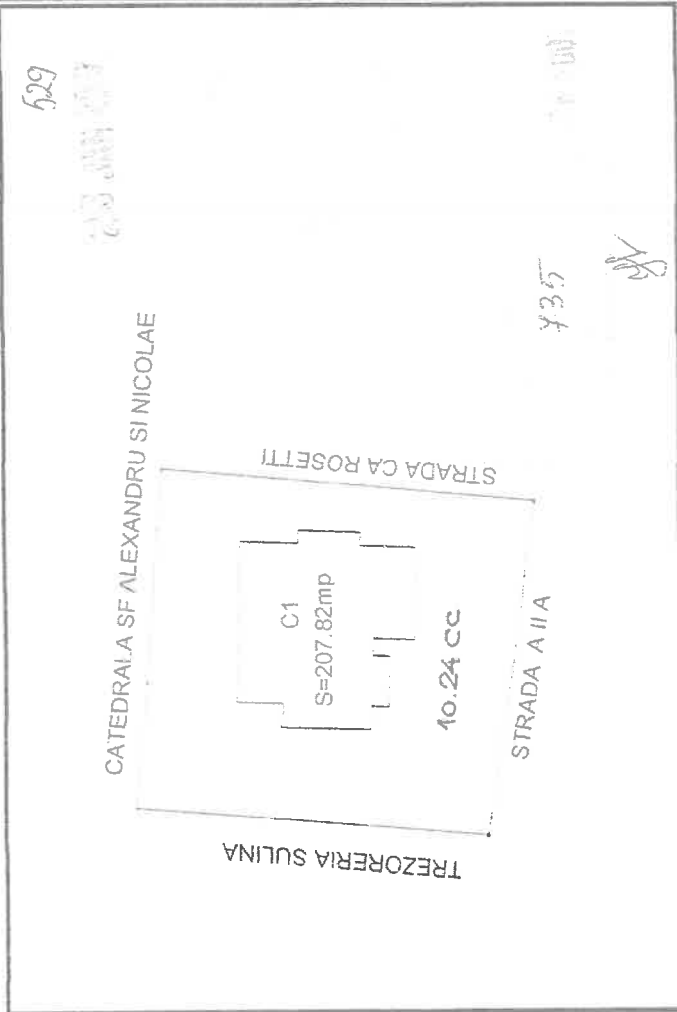
din
LOC. SULINA, STRADA II, NR. 39

Județul TULCEA
Unitatea administrativ teritorială: SULINA
C.U.U. SIRUTA: 15977
Cod intravilan/extravilan: 2

Secțiune planimetrică: L-35-108-C-b-1-II
Nr. sector cadastral: 10.24CC

Nr. cadastral al bunului imobil: **529**
Nr. carte funciara:

SCHITA BUNULUI IMOBIL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupi destinate	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiiuni
1	2	3	4	5	6	7
10.24	CC	TDI	876.70			SUPRAFATA TOTALA REZULTATA DIN MASURATORI
			876.70			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladire/construcție	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiiuni
1	2	3	4	5
1	DISPENSAR MEDICAL UMAN	207.82	CAS	SUPRAFATA UTILA TOTALA DESFASURATA SI 312 cōmp
				SUPRAFATA UTILA PARTER S- 157.51mp
				ETAJUL I S-155.09mp
TOTAL		207.82		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar/ Statul, prin reprezentantul sau legal	Domiciliu/Seciut proprietar	Cod numeric personal Cod SIRUES	Suprafata din act (mp)		Modul de delinere Teren/construcție		Mentiiuni
				Teren	Construcție	Exclusiv	Indivizitiune	
1	1 ORASUL SULINA	LOC. SULINA STR. I, NR. 180 JUD. TULCEA	4	7	8	9	10	11
				6				
				7				
				8				
				9				
				10				
				11				
				12				
				13				
				14				
				15				
				16				
				17				
				18				
				19				
				20				
				21				
				22				
				23				
				24				
				25				
				26				
				27				
				28				
				29				
				30				
				31				
				32				
				33				
				34				
				35				
				36				
				37				
				38				
				39				
				40				
				41				
				42				
				43				
				44				
				45				
				46				
				47				
				48				
				49				
				50				
				51				
				52				
				53				
				54				
				55				
				56				
				57				
				58				
				59				
				60				
				61				
				62				
				63				
				64				
				65				
				66				
				67				
				68				
				69				
				70				
				71				
				72				
				73				
				74				
				75				
				76				
				77				
				78				
				79				
				80				
				81				
				82				
				83				
				84				
				85				
				86				
				87				
				88				
				89				
				90				
				91				
				92				
				93				
				94				
				95				
				96				
				97				
				98				
				99				
				100				

Data: 22.01.2007

VERIFICAT *[Signature]*

Intocmit: Paun Stefan
SC TOPODEL TAPAD SRL

PLAN DE AMPLASARE IN ZONA
(INTRAVILAN)
SCARA 1:1000

JUDETUL TULCEA
Unitatea administrativ- teritoriala: SULINA
LOC. SULINA, STRADA A II A, NR.39
COD. SIRUTA : 15977
NR. CADASTRAL AL CORP. DE PROP: 574

NUMELE SI PRENUMELE PROPRIETARULUI
ORASUL SULINA
LOC. SULINA, STRADA I, NR. 180
JUD. TULCEA



NUMELE SI PRENUMELE EXECUTANTULUI
SEMNATURA SI STAMPILA
PAUN STEFAN
SC TOPODELTA PAD SRL

DATA:
23.01.2007



FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

ANEXA NR. 2

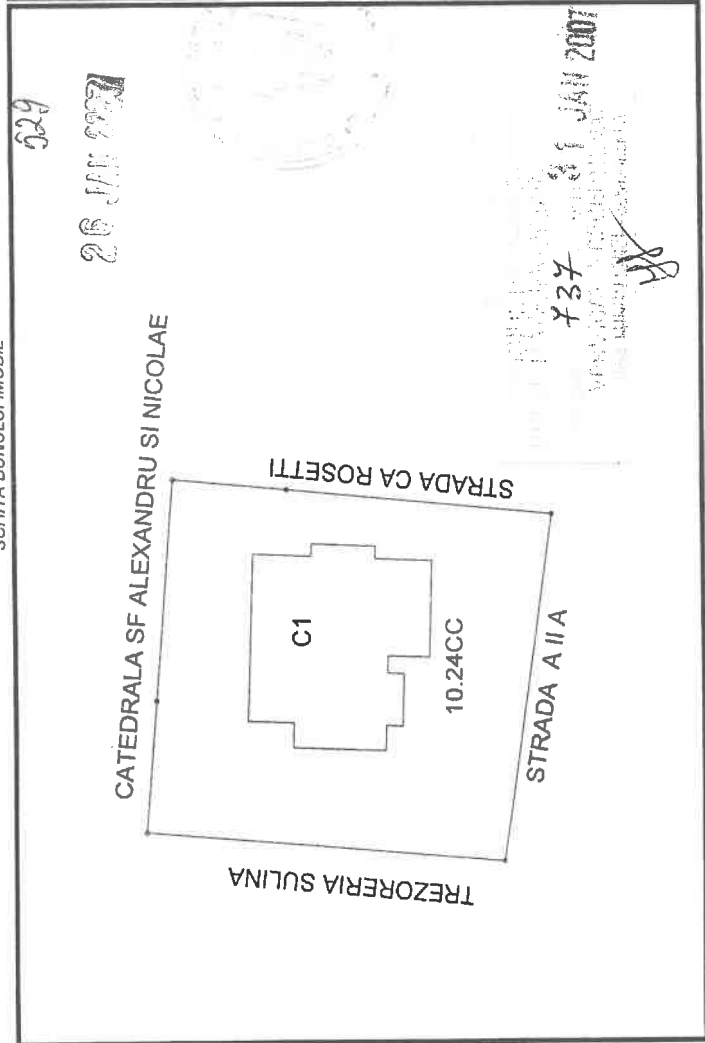
din
LOC. SULINA, STRADA II, NR.39
PARTER

Judetul TULCEA
Unitatea administrativ teritoriala: SULINA
COD SIRUTA: 15977
Cod intravilan/extravilan 2

Seciune plan/nomenclatura: L-35-108-C-b-1-II
Nr. sector cadastral: 10.24CC
Nr. cadastral al bunului imobil: 574/2
Nr. carte funciara:

SCHITA BUNULUI IMOBIL

A. DATE REFERITOARE LA TEREN



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Mod grup destinatii	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
10.24	CC	TDI				DISPENSARUL MEDICAL UMAN CU TERENUL AFERENT
			0.00			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladire/constructie	Denumire	Suprafata UTILAI (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	DISPENSAR MEDICAL UMAN	69.60	CAS	SUPRAFATA DE TEREN CE-I REVINE IN INDIVIZIUNE IN PROCENT DE 22.27% DIN SUPRAFATA TOTALA ESTE DE 195.20 mp
TOTAL		69.60		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar/ Statul, prin reprezentantului sau legal	Domiciliu/Seciu proprietar	Cod numeric personal/ Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii		Suprafata din act (mp)		Modul de detinere		Mentiuni
				Teren	Constructie	Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviziune	
1	1 ORASUL SULINA	LOC. SULINA STR. I., NR. 180 JUD. TULCEA	4	5	6	7	8	9	10	11
					DAT					

Data: 22.01.2007

VERIFICAT:

Intocmit: Paun Stefan
SC TOPODELTA PAD SRL CP 1

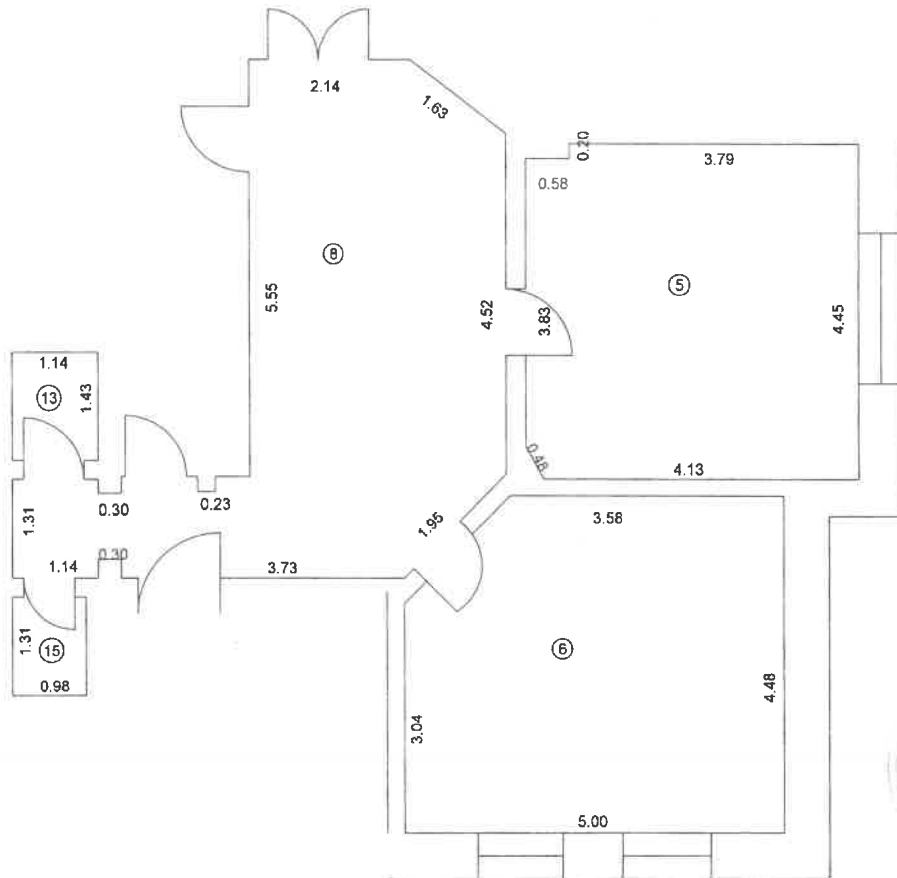


RELEVU DISPENSAR MEDICAL

SCARA 1:100

JUDETUL TULCEA
 Unitatea administrativ - teritoriala : SULINA
 COD SIRUTA: 15977
 ADRESA : ORASUL SULINA, STR. II, NR.39
 D. TULCEA
 NR. CADASTRAL:574/2..... PARTER

NUMELE SI PRENUMELE
 ORASUL SULINA
 ADRESA PROPRIETARULUI:
 ORAS SULINA, STR. I, NR. 180



RECAPITULATIE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (MP)	NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (MP)
5	CABINET	19.28			
6	CABINET	21.38			
8	SALA ASTEPTARE	26.03			
13	GRUP SANITAR	1.63			
15	GRUP SANITAR	1.28			
TOTAL		69.6			

NUMELE SI PRENUMELE EXECUTANTULUI:
 SC TOPODEL TAPAD SRI
 PAUN STEFAN

SEMNEURA SI STAMPILA

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria B Nr. 512

CLASA III

SC TOPODEL TAPAD S.R.L.

ANCPI

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria TL Nr. 067

Categoria B/C

PAUN S. STEFAN

DNCGG

DATA : 23.01.2007

**PLAN DE AMPLASARE IN ZONA
(INTRAVILAN)
SCARA 1:1000
PARTER**

JUDETUL TULCEA

Unitatea administrativ-teritoriala: SULINA

LOC. SULINA, STRADA A II A, NR. 39

COD. SIRUTA : 15977

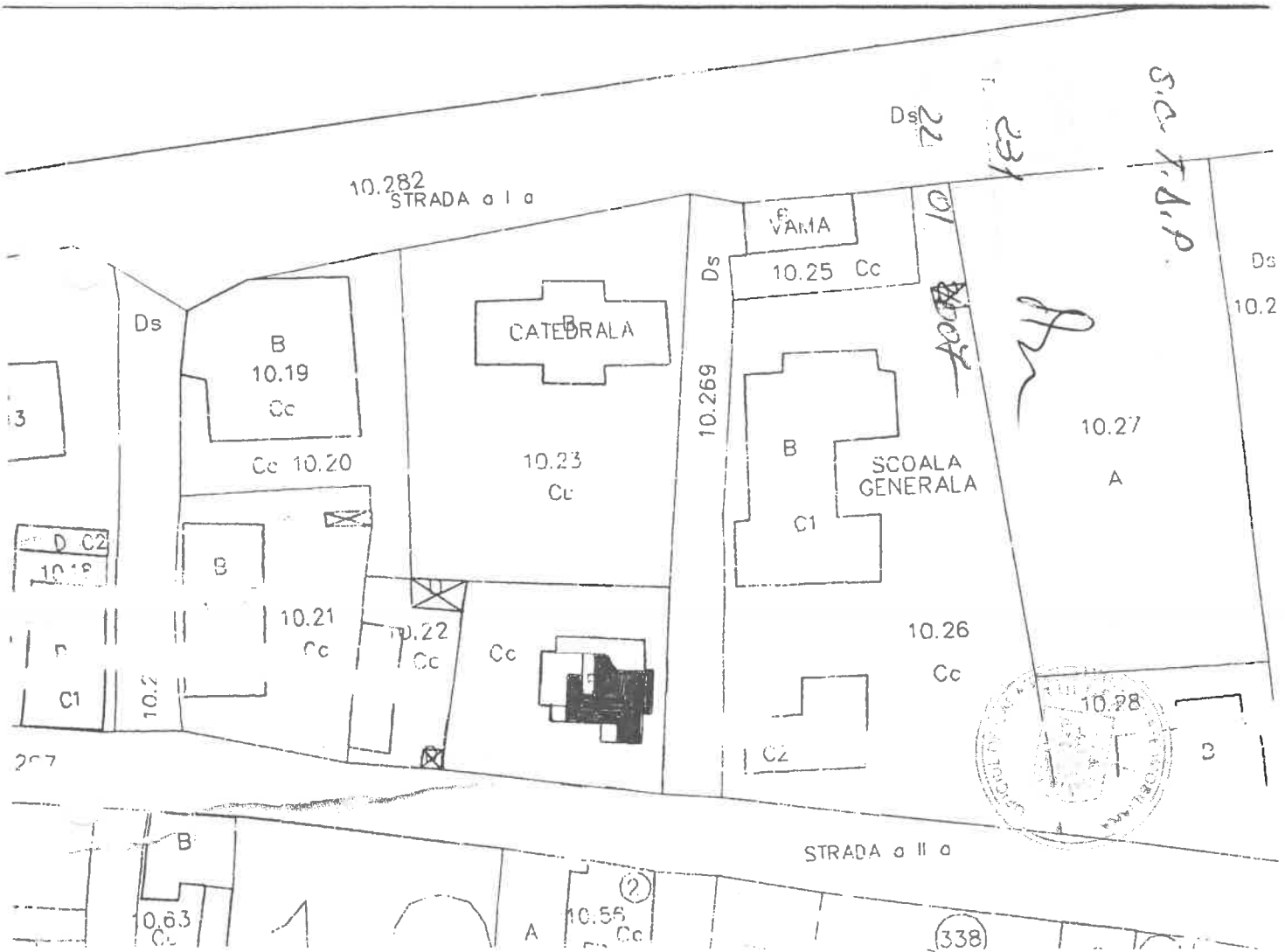
NR. CADASTRAL AL CORP. DE PROP: 574/2

NUMELE SI PRENUMELE PROPRIETARULUI

ORASUL SULINA

LOC. SULINA, STRADA I, NR. 180

JUD. TULCEA



NUMELE SI PRENUMELE EXECUTANTULUI

SEMNATURA SI STAMPILA

PAUN STEFAN

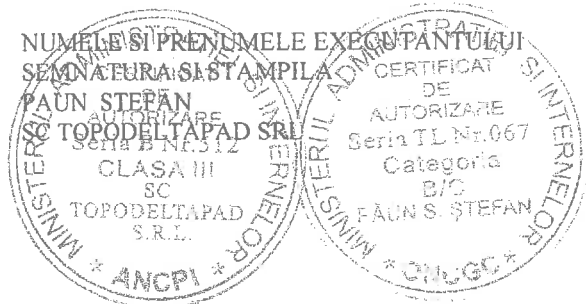
TOPODELTAPAD SRL

CLASA III

SC

TOPODELTAPAD

S.R.L.



CERTIFICAT

DE

AUTORIZARE

Seria TL Nr. 067

Categoria

B/C

FAUN S. ȘTEFAN

DATA:

23.01.2007