



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

privind aprobarea rapoartelor de evaluare și a redevențelor stabilite la prețul pieței, pentru cabinetele medicale concesionate în conformitate cu H.G. nr. 884/2004, care aparțin domeniului public sau privat al județului Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj

Consiliul Județean Dolj, întrunit în ședință ordinară, având în vedere Referatul de aprobare nr. 19247/07.10.2025 al Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public și Privat al Județului Dolj prin care se propune aprobarea rapoartelor de evaluare și a redevențelor stabilite la prețul pieței, pentru cabinetele medicale concesionate în conformitate cu H.G. nr. 884/2004, care aparțin domeniului public sau privat al județului Dolj, Raportul de specialitate al D.J.A.L.S.-Compartimentul Juridic, Administrație Locală nr. 19832/14.10.2025, precum și avizul comisiilor de specialitate,

în baza art. 4 alin. 3) din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, a O.G. nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art. 173 alin. (1) lit. f), art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă rapoartele de evaluare întocmite de Proval Just S.R.L. și redevența stabilită la prețul pieței, anexe la prezenta hotărâre, astfel:

1. Raportul de evaluare nr. 165/2025 pentru dispensarul medical situat în strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj: redevența de **4,00 Euro/mp/lună.** (anexa nr.1)

2. Raportul de evaluare nr. 164/2025 pentru dispensarul medical situat în strada Olteț, nr. 5, Craiova, Dolj: redevența de **4,40 Euro/mp/lună.** (anexa nr. 2)

3. Raport de evaluare nr. 166/2025 pentru ”Clădirea C2” situată în incinta UMS Sadova, strada Ștefan Iorgulescu, județul Dolj: redevența de **2,80 Euro/mp/lună**. (anexa nr. 3)

Art. 2. Se aprobă încheierea de acte adiționale cu medicii de familie care au contracte de concesiune încheiate în baza H.G. nr. 884 din 2004, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, prin care se stabilește redevența la prețul pieței începând cu 01.11.2025, plata făcându-se până în ultima zi lucrătoare a trimestrului.

Art. 3. Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va comunica Direcției Economice din cadrul Consiliului Județean Dolj și medicilor de familie din cele 3 imobile, respectiv Dispensar Medical Siretului, Dispensar Medical Olteț și ”Clădirea C2” situată în incinta UMS Sadova, strada Ștefan Iorgulescu, județul Dolj.

Nr. 284

Adoptată la data de 30.10.2025

PREȘEDINTE,

DORIN-COSMIN VASILE

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL JUDEȚULUI,**

CRISTIAN-MARIAN ȘOVĂILĂ

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 36 voturi ”PENTRU”

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea Rapoartelor de evaluare și redevențelor
stabilite la prețul pieței, pentru cabinetele medicale concesionate
în conformitate cu H.G. nr. 884/2004, care aparțin domeniului public
sau privat al județului Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj**

În baza H.G. nr. 867/2002, au trecut din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al Județului Dolj și în administrarea Consiliului Județean Dolj, centre de sănătate, spitale și dispensare medicale.

Prin Hotărârea nr. 140/2004 a Consiliului Județean Dolj, aceste dispensare (clădiri și terenuri) au trecut din domeniul public în domeniul privat al județului Dolj în vederea concesionării, conform art. 4, alin. 2 din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale - redevența fiind stabilită de către concedent la valoarea de 1 euro/mp/an în primii 5 ani.

Conform aceleiași hotărâri de guvern, art. 4 alin. 3 precizează că nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.

Prin Hotărârea nr. 67/2010 a Consiliului Județean Dolj a fost aprobată majorarea redevenței la nivelul pieței, pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale concesionate de către Consiliul Județean Dolj.

În prezent, Consiliul Județean Dolj deține 3 imobile în care își desfășoară activitatea medici de familie, astfel:

1. - dispensarul medical situat în strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj, aflat în domeniul privat al Județului Dolj, în care funcționează 7 cabinete medicale, dintre care în 4 cabinete își desfășoară activitatea 4 medici de familie;

2. - dispensar medical situat în strada Olteț, nr. 5, Craiova, Dolj, aflat în domeniul privat al Județului Dolj, în care funcționează 2 cabinete medicale, medicină de familie;

3. - în "Clădirea C2" din incinta UMS Sadova, aflată în domeniul public al Județului Dolj, la parter, funcționează 5 cabinete medicale, dintre care în 2 cabinete își desfășoară activitatea 2 medici de familie.

Toate aceste spații sunt concesionate de medicii de familie având contracte de concesiune încheiate cu Consiliul Județean Dolj în baza H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, prin încredințare directă.

Contractele de concesiune au fost încheiate pentru o durată de minimum 15 ani, conform art. 5 alin. (1) din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, maximumul duratei concesiunii fiind stabilit până la vârsta de pensionare a medicilor, conform legislației în vigoare la acel moment, putând fi prelungit cu cel mult jumătate din durata inițială.

Art. 391 alin. (1) din Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a modificat vârsta de pensionare a medicilor la 70 de ani, indiferent de sex.

Având în vedere că în aceste dispensare mai funcționează medici de familie care dețin spații în concesiune în baza H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, prin încredințare directă, conform art. 4 alin. (3) din acest act normativ, a fost adoptată Hotărârea nr. 105/2025 a Consiliului Județean Dolj, prin care a fost aprobată întocmirea unor rapoarte de evaluare pentru stabilirea redevenței la prețul pieței pentru cele trei imobile.

În urma organizării unei licitații, Rapoartele de evaluare au fost întocmite de PROVAL JUST S.R.L., în baza Contractului de servicii nr. 58/07.08.2025, iar conform Procesului-verbal de recepție nr. 18157/2025, a fost admisă recepția.

Rapoartele de evaluare nr. 164, 165 și 166 din 2025 au fost întocmite în conformitate cu cerințele Caietului de sarcini nr. 10515/2025, respectiv:

1) au fost executate în 3 (trei) exemplare originale și au fost prezentate pe suport de hârtie și suport magnetic, conform adresei de înaintare nr. 18106/19.09.2025, depusă la registratura Județului Dolj;

2) au fost întocmite respectând standardele de evaluare ANEVAR 2025 și legislația în vigoare;

3) a fost stabilită redevența, astfel:

1. Pentru dispensarul medical situat în strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj, conform Raportului de evaluare nr. 165/2025: **4,00 Euro/mp/lună**;

2. Pentru dispensarul medical situat în strada Olteț, nr. 5, Craiova, Dolj, conform Raportului de evaluare nr. 164/2025: **4,40 Euro/mp/lună**;

3. Pentru ”Clădirea C2” din incinta UMS Sadova, strada Ștefan Iorgulescu, județul Dolj, conform Raportului de evaluare nr. 166/2025: **2,80 Euro/mp/lună**.

În conformitate cu prevederile **art. 4 alin. (3) din H.G. 884/2004** privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, *„După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptat.”*

Conform **art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. 4 lit. a) și b) din O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ, consiliul județean *„hotărăște darea în administrare,*

concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică sau privată a județului, după caz, în condițiile legii”.

Conform **art. 182 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ, *„În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul județean adoptă hotărâri cu majoritate calificată, absolută simplă, după caz”.*

Conform **art. 302 din O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ, *„Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii”.*

Având în vedere cele mai sus menționate, propunem adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Rapoartele de evaluare nr. 164, 165 și 166 din 2025 și redevența stabilită, astfel:

1. Raportul de evaluare nr. 165/2025 întocmit de Proval Just S.R.L. prin care a fost stabilită redevența de **4,00 Euro/mp/lună**, pentru dispensarul medical situat în strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj;

2. Raportul de evaluare nr. 164/2025 întocmit de Proval Just S.R.L. prin care a fost stabilită redevența de **4,40 Euro/mp/lună**, pentru dispensarul medical situat în strada Olteț, nr. 5, Craiova, Dolj;

3. Raportul de evaluare nr. 166/2025 întocmit de Proval Just S.R.L. prin care a fost stabilită redevența de **2,80 Euro/mp/lună**, pentru ”Clădirea C2” situată în incinta UMS Sadova, strada Ștefan Iorgulescu, județul Dolj,

În consecință, solicităm aprobarea încheierii actelor adiționale cu medicii de familie care dețin cabinete medicale în aceste spații.

Anexăm proiectul de hotărâre.

ADMINISTRATOR PUBLIC,

Cosmin DURLE

ȘEF SERVICIU,
Adrian PLUGARU

ÎNTOCMIT,
Marioara DOBRA

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ**D.J.A.L.S. – Compartimentul Juridic, Administrație Locală****Nr. 19832/14.10.2025****RAPORT DE SPECIALITATE**

asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea Rapoartelor de evaluare și a redevențelor stabilite la prețul pieței, pentru cabinetele medicale concesionate în conformitate cu H.G. nr.884/2004, care aparțin domeniului public sau privat al județului Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj

În conformitate cu prevederile art. 182 alin. (4) coroborate cu ale art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, D.J.A.L.S. – Compartimentul Juridic, Administrație Locală în calitate sa de compartiment de resort în cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Dolj, a analizat proiectul de hotărâre privind **aprobarea Rapoartelor de evaluare și a redevențelor stabilite la prețul pieței, pentru cabinetele medicale concesionate în conformitate cu H.G. nr.884/2004, care aparțin domeniului public sau privat al județului Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj**, propus de președintele Consiliului Județean Dolj și a constatat următoarele:

1) Obiectul/domeniul reglementat: aprobare Rapoartelor de evaluare și a redevențelor stabilite la prețul pieței pentru cabinetele medicale concesionate în conformitate cu H.G. nr. 884/2004, care aparțin domeniului public sau privat al județului Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj.

2) Compatibilitatea și conformitatea cu legile, ordonanțele, hotărârile Guvernului, strategiile naționale și legislația secundară (ordine, instrucțiuni, normative, regulamente, etc.), în limitele și în a căror implementare și aplicare este elaborat respectivul proiect de hotărâre.

În proiectul de hotărâre analizat se menționează prevederile/norme aplicabile domeniului reglementat, respectiv prevederile:

- art.4 alin. (3) din HG nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările

- OG nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 173 alin.(1) lit. f), art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3) Impactul asupra reglementărilor interne din sfera de competență/activitate a compartimentului juridic: nu este cazul.

4) Prin prezentul Raport de specialitate, Compartimentul Juridic, Administrație Locală avizează FAVORABIL.

DIRECTOR EXECUTIV
Adriana-Cristina VĂRGATU

ÎNTOCMIT,
Consilier Juridic
Simona Bărağan

Nr. raport: 165/2025

RAPORT DE EVALUARE **privind stabilirea redevenței la pretul pieteii**



Privind proprietatea

**DISPENSAR MEDICAL, situat în Localitatea
Craiova, Strada Siretului Nr. 11 (fost nr. 13)**

Utilizatorul desemnat: U.A.T. JUDETUL DOLJ

Client: U.A.T. JUDETUL DOLJ

CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare

I.2 Clientul

I.3 Utilizarea desemnată

I.4 Utilizatorul desemnat

I.5 Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese

I.6 Data evaluării si data inspectiei

I.7 Moneda raportului

I.8 Tipul valorii utilizat

1.8.1 Ipoteze

1.8.2 Costuri de tranzacționare

1.8.3 Alocarea valorii

I.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

I.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

I.11 Ipoteze speciale

I.12 Specialist

I.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

I.14 Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

I.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea activului si/sau datoriei supusa evaluarii. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

II.3 Informatii despre amplasament/ acces

II.4 Descrierea activului

II.5 Date privind impozitele si taxele

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Tipul pietei

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

Riscul de garantie

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

IV.2.3 Abordări in evaluare

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	DISPENSAR MEDICAL		
Numele clientului	U.A.T. JUDETUL DOLJ		
Banca	U.A.T. JUDETUL DOLJ		
Data evaluarii	19.08.2025		
Proprietar(i)	CONSILIUL PUBLIC JUDEȚEAN DOLJ		
Numar Carte Funciara	-		
Numar cadastral	-		
Adresa proprietatii	Localitatea Craiova, Strada Siretului Nr. 11 (fost nr. 13)		
Regim inaltime imobil	P + 1		
Suprafete (mp)	Sc = 184 mp Scd = 368 mp Su = 244,27 mp		
Acces	Acces din drum public asfaltat, Strada Siretului		
Tip drum acces	☒ asfaltat/ betonat ☐ pietruit ☐ pamant		
Utilitati edilitare existente in zona	Tip retele / instalatii	Trase la teren	
	Electrice	☒	Retea urbana
	Incalzire	☒	Retea urbana
	Alimentare cu apa	☒	Retea urbana
	Alimentare cu gaze	☒	Retea urbana
	Canalizare	☒	Retea urbana
Utilitati edilitare existente pe proprietate	Tip retele / instalatii	Trase la teren	
	Electrice	☒	Retea urbana
	Incalzire	☒	Retea urbana
	Alimentare cu apa	☒	Retea urbana
	Alimentare cu gaze	☒	Retea urbana
	Canalizare	☒	Canalizare
Descriere constructie	CARACTERISTICI ALE CLADIRII: Fundația din beton Structura de rezistență: caramida portanta Plansele sunt din grinda de lemn Compartimentari interioare: caramida Acoperiș: tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla Finisaje exterioare: tencuieli si zugraveli exterioare Finisaje interioare: vopsea lavabila, scari si pardoseli placate cu placi ceramice - Pardoselile sunt placate cu parchet laminat, PCV medical, gresie si ciment mozaicat cu in spatii umede - Zugraveli: tencuieli, glet, vopsea lavabila, in ulei si placi ceramice in spatiile umede - Instalatii si dotari sanitare: wc, lavoar - Tâmplăria exterioară este PVC cu geam termopan - Usa de acces PVC - Tâmplăria interioară: usi din PVC, iar ferestrele din PVC cu geam termopan Utilități în dotare: INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: - Instalatie electrica - Tablou electric - Prize și întrerupătoare INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE - Instalatie din cupru pe alimentarea cu caldura - Incalzire in calorifere - Sistem de incalzire – CT proprie gaz INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ		

	- Din rețeaua urbană - Instalație din cupru configurată pe alimentarea cu apă INSTALAȚII ȘI DOTĂRI CANALIZARE - Din rețeaua orașului - Instalație din PVC INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE - Din rețeaua orașului - Imobilul este bransat la rețeaua urbană de gaze																								
Stare imobil	☐ foarte bună ☒ bună ☐ satisfăcătoare																								
Anul construirii (anul PIF)	1970																								
Clădire în curs de execuție	☐ DA ☒ NU																								
Gradul de finalizare presupunem	100 %																								
Garaj (nr)	0																								
Boxa (nr)	0																								
VALOAREA DE PIATA																									
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">REZULTATELE EVALUARII</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Valoarea de piata</th> <th colspan="2">PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA</th> <th colspan="2">REDEVENTA LUNARA</th> </tr> <tr> <th>lei</th> <th>euro</th> <th>ani</th> <th>luni</th> <th>Eur/mp/su/luna</th> <th>Eur/luna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.483.400</td> <td>293.000</td> <td>25</td> <td>300</td> <td>4,00</td> <td>977</td> </tr> </tbody> </table>	REZULTATELE EVALUARII						Valoarea de piata		PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA		lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna	1.483.400	293.000	25	300	4,00	977
REZULTATELE EVALUARII																									
Valoarea de piata		PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA																					
lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna																				
1.483.400	293.000	25	300	4,00	977																				
Observatii																									

Intocmit de:

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/ 2025



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare

Activul evaluat il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: **DISPENSAR MEDICAL** situat in Localitatea Craiova, Strada Siretului Nr. 11 (fost nr. 13).

I.2. Clientul (solicitantul evaluarii): U.A.T. JUDETUL DOLJ

I.3. Utilizarea desemnată: stabilirea redeventei la pretul pietei pentru cabinetele medicale.

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, art 17: “limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Metodologia de calcul si estimare a “valorii de piata” a tinut cont de scopul si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum si prevederile legislatiei specifice, in vigoare. Valoarea redeventei lunare potential obtenabile a fost calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani. Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de conditiile viitoare. Pentru oricare alt scop decat cel declarat mai sus, cladirea supusa evaluarii poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate in afara celor prezentate.

I.4. Utilizatorul desemnat: U.A.T. JUDETUL DOLJ

Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

3.a Persoana care primeste o copie, nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat si clientul sunt prezentati la pct. 2 si 4 de mai sus din capitolul I)

3.b Persoana care primeste o copie a prezentului raport, fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la nici un fel pretentie fata de evaluator.

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul desemnat al lucrarii.

I.5. Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese

SC PROVAL JUST SRL

Cod de Inregistrare fiscala 48024179

Registrul Comertului sub nr. J35/1591/2023

Sediul: Timisoara, str. Obreja, nr. 13, CP 300330

Tel: 0773 867 668

E-mail: office@proval.ro

Web site: www.proval.ro

Membru Corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0900

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – DANCIU PAVEL CLAUDIU – membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 19471/ 2025.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025**, aprobate prin Hotărârea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR și în vigoare de la 1 iulie 2025.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2025
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

DANCIU PAVEL-CLAUDIU
EVALUATOR AUTORIZAT
EPI, EBM, LEGITIMATIE NR.
19471/ 2025



DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul, **DANCIU PAVEL CLAUDIU**, in calitate de evaluator, („Evaluatorul”) / („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care *beneficiarul* a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea **U.A.T. JUDETUL DOLJ** („Beneficiarul”)

Declar pe propria raspundere:

- ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codul de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este **(i)** sot/sotie sau concubinel/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv²
- ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este **(i)** sot/sotie sau concubin/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului,;
- ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv **(i)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(ii)** nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului **(iii)** nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, **(iv)** nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;
- Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiata in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/ 2025



² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

1.6 Data evaluării

Data evaluării este 18.08.2025

Data inspecției: 18.08.2025

Data întocmirii raportului: 05.09.2025

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator autorizat, **MARIUS GHEORGHE**, in prezenta unui reprezentant al clientului.

1.7 Moneda raportului

Valoarea de piata a activului supus evaluarii este prezentata in LEI si EURO.

1.8. Tipul valorii utilizat: Valoarea de piata.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* și/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.

Chirie de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Sursa definiției este volumul **Standardele de Evaluare a Bunurilor**, ediția **2025**, SEV 102 Tipuri ale valorii (paragraf A10.1).

Tipul valorii este adecvat *utilizării desemnate* a evaluării.

Premisa valorii este utilizarea curenta/existenta a activului supus evaluarii.

1.8.1. Ipoteze. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client 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 clădirii (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;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.
- Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalațiilor;
- 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 evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului/ reprezentantul clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- 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;
- 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 metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate, utilizarea desemnata și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la activul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (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.

1.8.2. Costuri de tranzacționare

Nu e cazul

1.8.1.3. Alocarea valorii

Nu e cazul

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluarea include toate cercetarile, informațiile, rationamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și se finalizează odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării.

Etapele evaluării sunt:

- definirea problemei de evaluare;
- stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- colectarea datelor și descrierea bunului subiect al evaluării;
- analiza pieței;
- aplicarea abordărilor în evaluare;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- raportarea evaluării.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a **clientului**. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de utilizarea acestora și tipul de valoare utilizat. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii¹, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor.

Din discuțiile cu clientul și din observațiile evaluatorului la data inspecției, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect.

Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimată ar putea fi afectată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/si a eventualelor consecințe.

Asemenea informații depășesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.

³ Legea nr 7/1996 cu modificările ulterioare

În urma investigațiilor, nu s-a constatat existența unor aspecte neobisnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

I.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

La baza evaluării au stat, în principal, următoarele documente și elemente informative, considerate semnificative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - Editia 2025
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- d) documentele de proprietate menționate la pct II.1

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți de piața specifică și din mass-media de specialitate; Publicații privind piața imobiliară;
- Portalul Imobiliare.ro
- Platforma AnalizeImobiliare.ro
- Coeficienți de actualizare IROVAL
- Cursul de referință al monedei naționale.

I.11. Ipoteze speciale:

Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispoziție. Dacă eventuale lucrări topografice ulterioare cu referire la clădirea evaluată vor indica alte suprafețe/limite ale clădirii, iar Clientul le va înregistra în mod corespunzător în patrimoniu - prezenta evaluare va trebui reconsiderată, la solicitarea Clientului. Evaluatorul apreciază ipotezele speciale ca fiind rezonabile și adecvate cu circumstanțele particulare ale prezentei evaluări și subliniază ca valoarea de piață astfel estimată - în baza unor ipoteze speciale, ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepția cazului în care situația de fapt de la aceeași dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipotezele speciale.

I.12. Specialist: nu este cazul

Specialistul reprezintă o persoană sau grup de persoane care are/au capacități tehnice, experiență și cunoștințe necesare pentru a realiza o evaluare sau a asista în realizarea unei evaluări sau a procesului de verificare și contestare. Specialistul poate fi angajat intern sau contractat extern.

I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Întrucât factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta anumite riscuri sau oportunități - evaluatorul a luat în considerare, în estimarea valorii, impactul factorilor ESG semnificativi, în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și considerate rezonabile, în urma aplicării raționamentului profesional.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile factorilor ESG de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

I.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul se va transmite în format electronic către utilizatorul desemnat.

Raportul cuprinde sinteza evaluării (în formatul agreat de utilizatorul desemnat al raportului), termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a activului evaluat, analiza a piete imobiliare, o analiză CMBU și abordările în evaluare aplicate, opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, grilele calcule, localizarea pe hartă a imobilului, imagini ale proprietății.

I.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- 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.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.4, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea **clientului**. Acest raport de evaluare este întocmit pentru utilizarea desemnată și pentru utilizatorul desemnat, precizat la pct. I.4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.16. Conformitatea cu SEV - valabile la data evaluării

Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR și în vigoare de la **1 iulie 2025**:

Standarde generale:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101);
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS102);
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS104);
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS105);
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active:

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS400);
- GEV 630 - Evaluare bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință, etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din:

- **DISPENSAR MEDICAL** situat în Localitatea Craiova, Strada Siretului Nr. 11 (fost nr. 13)

Imobilul subiect cu număr inventar: 1017

Nr CF: -

Nr cad.: -

Documente anexate puse la dispoziția evaluatorului

Hotărâre nr 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinet medicale adoptată la data de 26.03.2025 Nr 105

Încheiere între Spitalul Județean de Urgență Craiova și Consiliul Județean Dolj

Hotărâre majorare patrimonial, Consiliul Județean Dolj, data 29.05.2003 Nr 43

Hotărâre bunuri imobile aflate în domeniul public Dolj care trec în domeniul privat al Județului Dolj Anexa Nr 4, la hotărârea nr 140/2004

Sumar Monitorul Oficial al României, hotărâre anexa 58

Sarcini:

Nu sunt

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini

II.2 Date despre vecinătăți, zona, oraș

Dispensarele Medicale Urbane 1-2 Adulți + Copii sunt situate în Craiova, Județul Dolj, pe Strada Siretului, Nr. 11. Craiova este situată în sud-vestul României, în Câmpia Română, pe malurile râului Jiu, afluent al Dunării. Coordonatele sale aproximative sunt 44°19'N și 23°48'E. Orașul se află la o altitudine medie de 90-100 de metri deasupra nivelului mării, cu un relief predominant plat, dar cu ușoare denivelări în zonele periferice. Suprafața sa este de circa 81 km². Clima este temperat-continentală, cu veri calde (medii de 23-26°C) și ierni reci (medii de -2°C), precipitații moderate și ocazionale fenomene extreme (canicule sau viscole). Poziția sa centrală în Oltenia îl face un nod important de transport, cu conexiuni rutiere, feroviare și aeriene (Aeroportul Internațional Craiova). Craiova este un centru economic major al regiunii, contribuind semnificativ la PIB-ul județului Dolj. Este un hub industrial și comercial, găzduind companii și instituții financiare.

Sectoarele cheie includ:

- Industria: Producția de automobile (Ford România), utilaje și industria alimentară.
- Serviciile: IT&C, educație (Universitatea din Craiova), sănătate și comerț.
- Imobiliarele: Dezvoltarea de birouri și ansambluri rezidențiale, cu zone precum Craiovița Nouă în expansiune.
- Turismul: Atracții precum Centrul Vechi, Parcul Romanescu și Muzeul de Artă atrag peste 500.000 de vizitatori anual.

Orașul are o rată a șomajului scăzută (circa 3%), dar se confruntă cu provocări precum traficul aglomerat și poluarea industrială. Salariul mediu net în Craiova este peste media națională, în jur de 4.000 RON lunar (2025), dar costul vieții este moderat, cu chirii mai accesibile decât în București. Craiova contribuie cu aproximativ 10% la PIB-ul regiunii Oltenia, fiind un centru economic și cultural. La 31 ianuarie 2025, Craiova concentra 15% din activitatea de comerț exterior a județului Dolj, evidențiind rolul său în economie. Conform Institutului Național de Statistică (INS), economia României a stagnat în T1 2025, cu un PIB de 447,669 miliarde de lei, afectând și Craiova, deși orașul rămâne un motor regional.

Dispensarele Medicale Urbane 1+2 Adulți + Copii sunt situate în Craiova, pe Strada Siretului, Nr. 13, în cartierul Catargiu

Cartierul Catargiu este o zonă rezidențială dens populată, situată în vestul orașului, cunoscută pentru blocurile construite în anii 1970-1980 și accesul facil la Bulevardul 1 Mai și centrul orașului. Strada Siretului este o arteră liniștită, înconjurată de blocuri și clădiri publice, cu acces rapid la stații de autobuz (linii 1, 9, 25) și tramvai (linia 100), la 5-7 minute de mers pe jos. Zona este bine deservită de transport public, incluzând autobuze, tramvaie și microbuze.

În zona se afla:

- Rețea de transport în comun – în apropiere
- Unități comerciale în apropiere – magazine suficiente
- Unități de învățământ – sunt
- Unități medicale – sunt
- Instituții de cult – sunt
- Sedii de bănci – sunt
- Instituții guvernamentale – nu sunt
- Muze – nu sunt
- Parcuri – sunt
- Lacuri – nu sunt
- Cursuri de apă – nu sunt

Utilități edilitare în zona:

- Retea de energie electrică: existentă
- Retea de apă: existentă
- Retea de termoficare: existentă
- Retea de gaze: existentă
- Retea de canalizare: existentă
- Retea de telefonie: existentă

Concluzie privind zona de amplasare:

Zona de referință: zonă urbană rezidențială-comercială a loc. Craiova, cartierul Catargiu. În zonă se găsesc: clădiri publice și blocuri rezidențiale, fără spații comerciale majore la parter. Amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderată. Zonă necontaminată. Ambient civilizat.

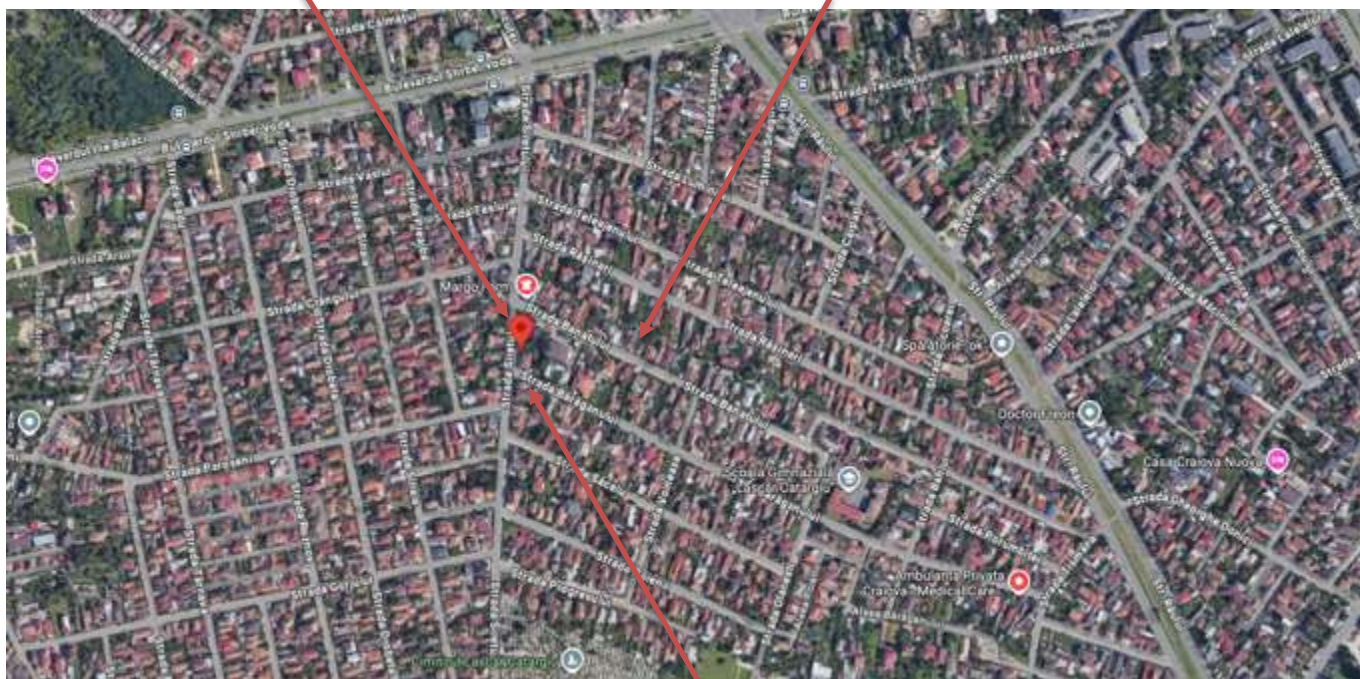
II.3 Informații despre amplasament / acces

Accesul la drumul public Strada Siretului se realizează din cota de teren aferent imobilului.

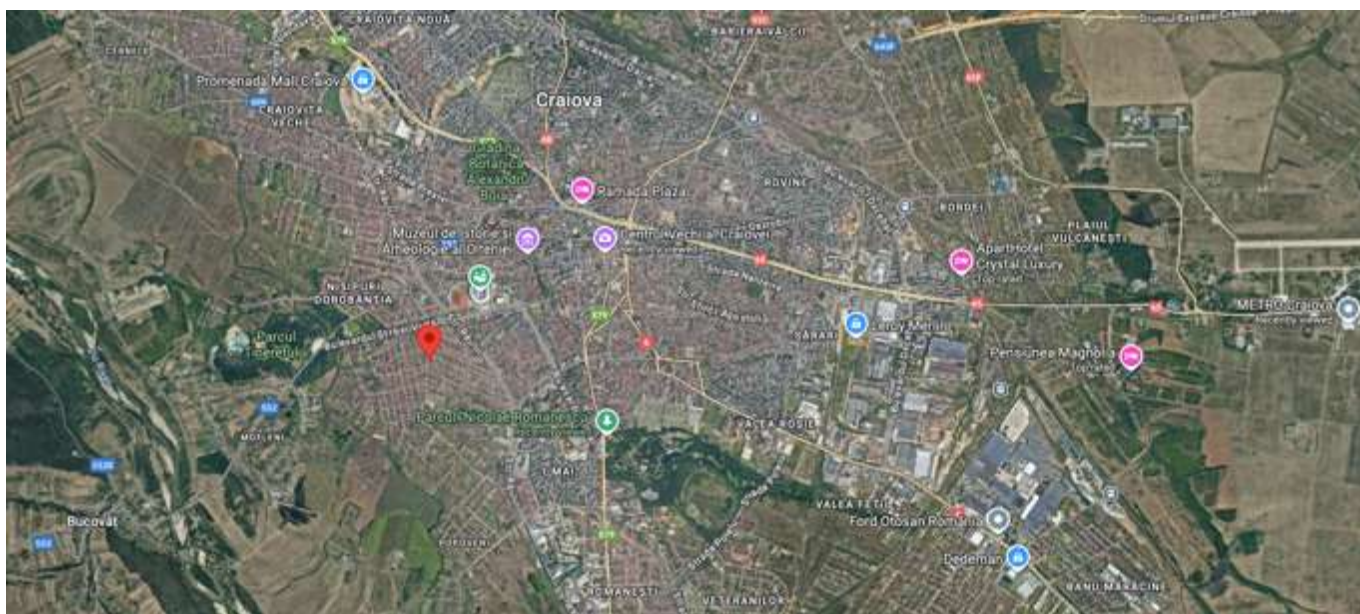
Proprietatea analizată este situată la o distanță de aproximativ 2.700 m de Primăria Craiova, 2.900 m de Centrul Vechi, 3.000 m de Parcul Romanescu.

Acces Strada Siretului

Strada Banatului



Strada Bărăganului



Tip drum acces: drum public, asfaltat, Strada Siretului

Nivel de activitate a pietei (NAP)

Ținând cont de localizarea imobilului, într-o zonă centrală a localității Craiova în urma analizei de piață pentru această proprietate și ținând cont de tipul construcției, consider că nivelul de activitate a pietei este mediu

II.4 Descrierea proprietății evaluate:

- Tipul construcției – Cladire Administrativa
- Teren – 3060 mp
- Anul construirii – 1970, conform informatiilor primite de la client
- Regim de înălțime – P+1E
- Suprafete: Sc = 184 mp; Scd = 368 mp; Su = 244,27 mp

CARACTERISTICILE CĂDIRII SI FINISAJE

Fundația din beton

Structura de rezistență: caramida portanta

Plansele sunt din grinda de lemn

Compartimentari interioare: caramida

Acoperiș: tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla

Finisaje exterioare: tencuieli si zugraveli exterioare

Finisaje interioare: vopsea lavabila, scari si pardoseli placate cu placi ceramice

- Pardoselile sunt placate cu parchet laminat, PCV medical, gresie si ciment mozaicat cu in spatii umede
- Zugraveli: tencuieli, glet, vopsea lavabila, in ulei si placi ceramice in spatiile umede
- Instalatii si dotari sanitare: wc, lavoar
- Tâmplăria exterioară este PVC cu geam termopan
- Usa de acces PVC
- Tâmplăria interioară: usi din PVC, iar ferestrele din PVC cu geam termopan

Utilități în dotare:

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE:

- Instalatie electrica
- Tablou electric
- Prize și întrerupătoare

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE

- Instalatie din cupru pe alimentarea cu caldura
- Incalzire in radioatoare
- Sistem de incalzire – CT

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ

- Din rețeaua urbana
- Instalatie din cupru configurata pe alimentarea cu apa

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI CANALIZARE

- Din rețeaua publica
- Instalatie din PVC

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE

- Din rețeaua orașului
- Imobilul este bransat la rețeaua urbana de gaze

Date privind Certificatul energetic:

S-a prezentat Certificatul energetic ☐ DA / ☒ NU

Starea tehnică a clădirii:

Starea exterioară: buna

Starea interioară: buna

Starea echipamentelor și instalațiilor: bună

Abateri de la cartea funciara: nu se cunosc

II.5 Date privind impozitele si taxele – Nu se cunosc

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Cotatii: inchirieri

https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-brazda-lui-novac-220mp-259490155
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-lapus-50mp-269932744
https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-craiova-rovine-206273871
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-205mp-268804498
https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-birouri-109mp-7-camere-lux-ultracentral-IDC148.html?_gl=1*8jopl2ncwWVlQbENSTk45ci1GWEJEOUTnRnZ2Tmlha2FBdVJRRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTE1OTQ4NDM5OC4xNzMzOTE3MjA0*_ga*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzA0NjgzNC42NC4wLjE3MzcwNDY4NDEuMC4wLjA.
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/casa-p-1-multifunctionala-cu-possibilitate-inchiriere-pe-nivele-zona-podisor/ghfii767f285746d2ghedhd1621d3928.html

Data dobandirii imobilului prin conventie (vanzare/donatie/mostenire/schimb/partaj/construire: nu s-au pus date la dispozitie evaluatorului.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- *Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.*
- *Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic;*
- *proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;*
- *în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;*
- *cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;*
- *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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.*

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

TIPUL PIETEI - încadrarea în piața proprietăților publice/instituii spitalicești

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute. Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

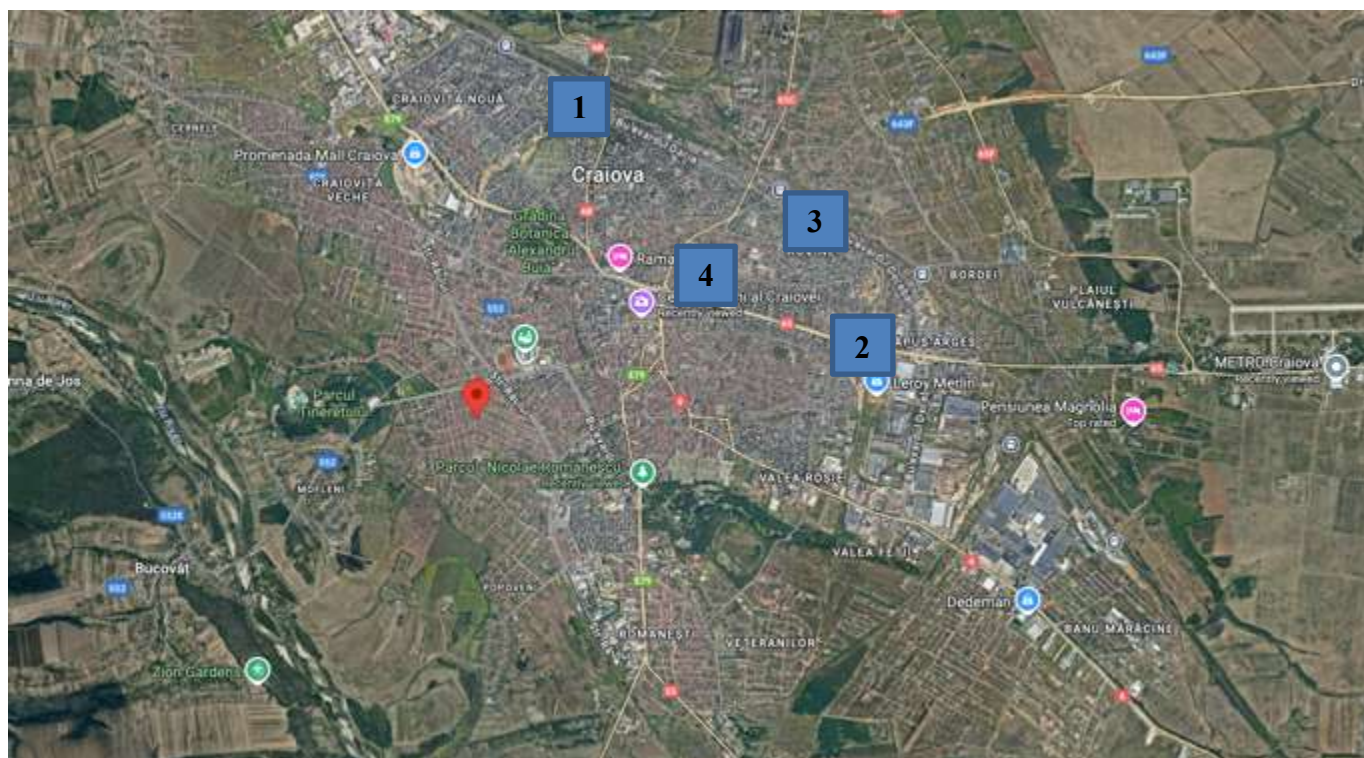
PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților cu destinație medicală sau publică în zone urbane. Localitatea Craiova, zona Catargiu. Zona este rezidențială, preponderent cu blocuri și clădiri publice. Pe piața imobiliară, Catargiu este o zonă accesibilă, cu clădiri publice, comerciale și rezidențiale solide, dar tranzacțiile pentru proprietăți medicale sunt limitate. Deși beneficiază de o locație bună (aproape de Bulevardul 1 Mai și centrul orașului), dezvoltarea imobiliară este mai lentă comparativ cu zone precum Centrul Vechi. În primele 5 luni ale anului 2025, numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri publice în Craiova a scăzut cu 6% față de anul precedent, dar cererea pentru servicii medicale rămâne constantă. Din punct de vedere edilitar: zonă dezvoltată. Din punct de vedere economic: zonă cu economie dezvoltată. Zona este atractivă pe segmentul serviciilor publice.

Ofertele de închiriat a spațiilor comerciale, pretabile medical, din zona analizată, în funcție de localizare, de aria utilă, dotări și finisaje, se situează în intervalul prezentat mai jos:

Nr. Crt.	Localizare	Suprafață -mp-	Valoare - Euro-	Preț /mp - Euro-	Regim inaltime	Utilitati	Telefon	Sursa
1	Craiova, Brazda lui Novac	220,0	1.980 €	9,00 €	P	Curent, apă, gaz, canalizare	0371 234 908	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-brazda-lui-novac-220mp-259490155
2	Craiova, Lapus Arges	50,0	500 €	10,00 €	P	Curent, apă, gaz, canalizare	0784 805 008	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-lapus-50mp-269932744
3	Craiova, Rovine	85,0	750 €	8,82 €	P	Curent, apă, gaz, canalizare	0724 102 906	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-craiova-rovine-206273871
4	Craiova, Calea Bucuresti	205,0	2.500 €	12,20 €	P	Curent, apă, gaz, canalizare	0757 815 902	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-205mp-268804498
5	Craiova, Brestei	150,0	1.150 €	7,67 €	P	Curent, apă, gaz, canalizare	0724 102 906	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-birouri-109mp-7-camera-lux-ultracentral-IDC148.html?_gl=1*8iop12
6	Craiova, Strada Stefan cel Mare	100,0	750 €	7,50 €	P+1E	Curent, apă, gaz, canalizare	0768 069 366	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/casa-p-1-multifunctionala-cu-possibilitate
Media euro/mp		10						
Mediana euro /mp		9						
Min euro/mp		8						
Max euro/mp		12						

Localizarea ofertelor la vanzare pe harta zonei



	- Proprietatea evaluată
1	- Comparabila nr. 1
2	- Comparabila nr. 2
3	- Comparabila nr. 3
4	- Comparabila nr. 4

ANALIZA OFERTEI

Retail-ul a înregistrat cea mai puternică performanță în H1 2025, cu o cerere susținută de resurgerea consumului, intrarea a 99 de noi branduri internaționale (60% în centre comerciale) și expansiunea discounterilor, determinată de încrederea consumatorilor mai slabă. Retail park-urile, care au triplat în dimensiune în ultimul deceniu, domină dezvoltarea în orașe secundare. Oferta de spații retail moderne este limitată în comparație cu cererea, ceea ce duce la o consolidare a pieței. Dezvoltările se concentrează pe formate eficiente, cum ar fi retail park-urile, care au triplat dimensiunea în ultimul deceniu, depășind 1 milion mp. Acestea sunt preferate datorită investițiilor mai mici și flexibilității în leasing, ținând zone cu densitate populațională ridicată și orașe cu peste 50.000 de locuitori care lipsesc de infrastructură modernă. Acestea sunt preferate datorită investițiilor mai mici și flexibilității în leasing, ținând zone cu densitate populațională ridicată și orașe cu peste 50.000 de locuitori care lipsesc de infrastructură modernă.

ANALIZA CERERII

Cererea este puternică și rezilientă, susținută de o creștere modestă a consumului retail, în ciuda presiunilor inflaționiste. Consumatorii preferă formate de proximitate și conveniență, ceea ce impulsionează expansiunea discounterilor și brandurilor internaționale. Piața a atras un număr record de 99 de noi branduri în 2024 (creștere de 40% YoY), dintre care 60% au optat pentru centre comerciale. Investițiile în retail au reprezentat 44% din volumul total de investiții imobiliare în H1 2025, indicând un apetit crescut al investitorilor.

Factori de Cerere: Cerere ridicată pentru spații în zone cu acoperire limitată, cum ar fi orașele secundare și terțiare. Companiile se concentrează pe eficiență operațională și atragerea clienților prin experiențe fizice, susținute de o revenire a turismului și vânzărilor retail.

Absorbție/Take-up: Ocupare ridicată în proiectele existente, cu cerere susținută în H1 2025, contribuind la peste 150.000 mp ocupați în total pe piața comercială (inclusiv retail). Cererea este impulsionată de expansiunea lanțurilor mari și de noi intrări pe piață.

ECHILIBRUL PIETEI. TENDINTE

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare. Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Echilibrul pieței retail este caracterizat de o cerere robustă care depășește oferta disponibilă, ducând la o piață "favorabilă proprietarilor" (landlord's market). Cererea crescută provine din expansiunea brandurilor internaționale, creșterea consumului în orașe secundare și preferința pentru formate convenabile, în timp ce oferta se adaptează lent, cu focus pe dezvoltări sustenabile și eficiente. Echilibrul va rămâne tensionat, cu cererea depășind oferta, ducând la creșteri moderate ale chiriilor și scăderi ale vacanței în segmente premium. Pe termen lung (până în 2030), piața este așteptată să crească, susținută de infrastructură și integrare europeană, dar cu riscuri din incertitudini geopolitice și economice.

Conform Imobiliare.ro, cererea imobiliară în 2025 va rămâne ridicată, dar mai prudentă, influențată de factori precum incertitudinea politică, inflația și condițiile de creditare. Creșterea veniturilor și scăderea IRCC (5,55% din aprilie) vor susține achizițiile, însă oferta limitată și prețurile în creștere vor orienta cumpărătorii către zone periurbane și închirieri.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- 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.

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Date privind modul de realizare a evaluării

- **Abordarea prin piață** - conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale caror preturi se cunosc.
- **Abordarea prin venit** – conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.
- **Abordarea prin cost** – conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului.

Utilizarea curentă/ utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul, care este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

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

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerare capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – să genereze cea mai mare valoare a activului.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara comerciala/pretabil comercial: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar.

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare implica testul permisibilitatii legale, testul posibilitatii fizice, testul fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime.

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul In care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata.

Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative. A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar, iar utilizarea industrială nu este permisa legal.

CONCLUZII ASUPRA CMBU

Proprietatea evaluată este **DISPENSAR MEDICAL**, amplasat in **Localitatea Craiova, Strada Siretului Nr. 11 (fost nr. 13)**

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea impusa: **institutie spitaliceasca**; această utilizare întrunește cerintele prevăzute în definiția celei mai bune utilizării si evaluatorul a constatat ca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

Estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate s-a facut in ipoteza CMBU – utilizarea existenta.

IV.2.3 Abordări in evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piața considera ca preturile proprietății sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața (vezi grila datelor de piata din anexe).

Abordarea prin piata este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Abordarea prin piata nu este fezabilă atunci când proprietatea în cauză este unică, sau dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate.

Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor sau ofertelor de tranzacționare cu active similare sau asimilabile efectuate.

Grila de calcul, ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in **Anexa nr. 3**,

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

Valoare estimata (€/mp)	1.142 €/mp
Valoare estimata (€)	279.000 €
Valoare estimata (lei)	1.412.521 lei

IV.2.3.1 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda capitalizarii veniturilor**. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, apartamentul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii apartamentului prin aceasta metoda sunt :

- ⇒ **Venitul brut potential VBP** – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului - s-a considerat o chirie de 8,8 euro/luna
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 95%, estimat in baza informatiilor din piata, avand in vedere si pozitionarea, posibilitatea locurilor de parcare, vad bun.
- ⇒ **Venitul brut efectiv VBE** – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia), valoarea impozitului si asigurarii a fost estimat cu ajutorul fisei nr. 7, respectiv variabile (reparatii si renovare) - s-au considerat cheltuieli de exploatare de 1051 euro.
Nu s-au luat in calcul cheltuieli cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chiriasilor
- ⇒ **Venitul net din exploatare VNE** – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;
- ⇒ Rata de capitalizare "**c**" reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.
Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat este de 8,0 %;

Formula de calcul este: $V = \frac{VNE}{c}$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in **Anexa nr. 3**,

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro	293.000 €
	Lei	1.483.400 lei

IV.2.3.3 Abordarea prin cost

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Teoretic, deprecierea poate începe să se acumuleze de la finalizarea construcției chiar dacă reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului; în cazul de față deprecierea relevante sunt cea fizică² și cea externă.

În cazul de față, această abordare nu s-a aplicat, fiind mai puțin relevantă, având în vedere existența unei oferte rezonabile de spatii comparabile, disponibile pe piata spre inchiriere, in zona analizata.

² Estimată pe baza constatărilor la fața locului a evaluatorului care a efectuat inspecția.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, **DISPENSAR MEDICAL** situat in **Localitatea Craiova, Strada Siretului Nr. 11 (fost nr. 13)**, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

ABORDAREA PRIN PIATA: 279.000 euro, echivalent 1.412.521 lei

ABORDAREA PRIN VENIT: 293.000 euro, echivalent 1.483.400 lei

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potențial obținabile la:

REZULTATELE EVALUARII					
Valoarea de piata		PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA	
lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna
1.483.400	293.000	25	300	4,00	977

Redevența reprezintă plata periodică (lunar sau anual) pentru utilizarea unui bun imobil (ex.: terenuri publice concesionate sau clădiri). Principiul recuperării valorii de piață în 25 de ani derivă din legislația concesiunilor:

Legea nr. 50/1991, republicată în Monitorul Oficial nr. 933 din 12 octombrie 2011, cu modificările ulterioare:

- **Art. 17, alin. 1:** Stabilește durata maximă a concesiunii pentru bunuri imobile publice la 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii, în funcție de contractul încheiat cu autoritățile. Alin. 3 implică echilibrul economic între părți.
- **Corelație:** Perioada de 25 de ani (jumătate din 49) este o practică derivată, nereclamată verbatim, dar susținută de necesitatea recuperării valorii de către proprietar. Este susținut de Codul Civil (art. 1676), care impune echitate în contracte de concesiune.

Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a concesiunii de bunuri publice, publicată în Monitorul Oficial nr. 164 din 4 martie 2014:

- **Art. 6:** Confirma durata maximă de 49 de ani pentru concesiuni, cu obligația respectării principiului echității economice.

Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare:

- **Art. 1673-1677:** Reglementează contractele de concesiune, impunând ca redevența să asigure recuperarea valorii bunului într-o perioadă rezonabilă (ex.: 25 ani interpretat ca jumătate din durata maximă).
- **Art. 1676:** Echitate economică între concesionar și proprietar.

Ordinul ANEVAR nr. 12/2025 (publicat 01.07.2025, Monitorul Oficial nr. 621):

- Codifică metodologia recuperării valorii în 25 de ani ca standard profesional, aliniat la practicile internaționale (IVSC – International Valuation Standards Council).

Evaluarea redevenței utilizează trei abordări principale, conforme cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR) și reglementările legale:

1. Abordarea prin piata;
2. Abordarea prin venit;
3. Abordarea prin cost.

Metodologiile sunt ancorate în Legea nr. 50/1991, Legea nr. 17/2014, Legea nr. 287/2009, OUG nr. 24/2011, Codul Fiscal, și standardele ANEVAR (Ordinul nr. 12/2025).

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode.

Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru PGA (proprietati generatoare de afaceri).

Precizia.

Au fost verificate ofertele de la inchiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare si rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicatii de specialitate.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin venit, estimata la:

293.000 euro, echivalent 1.1.483.400 lei

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potențial obținabile la:

REZULTATELE EVALUARII					
Valoarea de piata		PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA	
lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna
1.483.400	293.000	25	300	4,00	977

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/2025



VI. ANEXE:

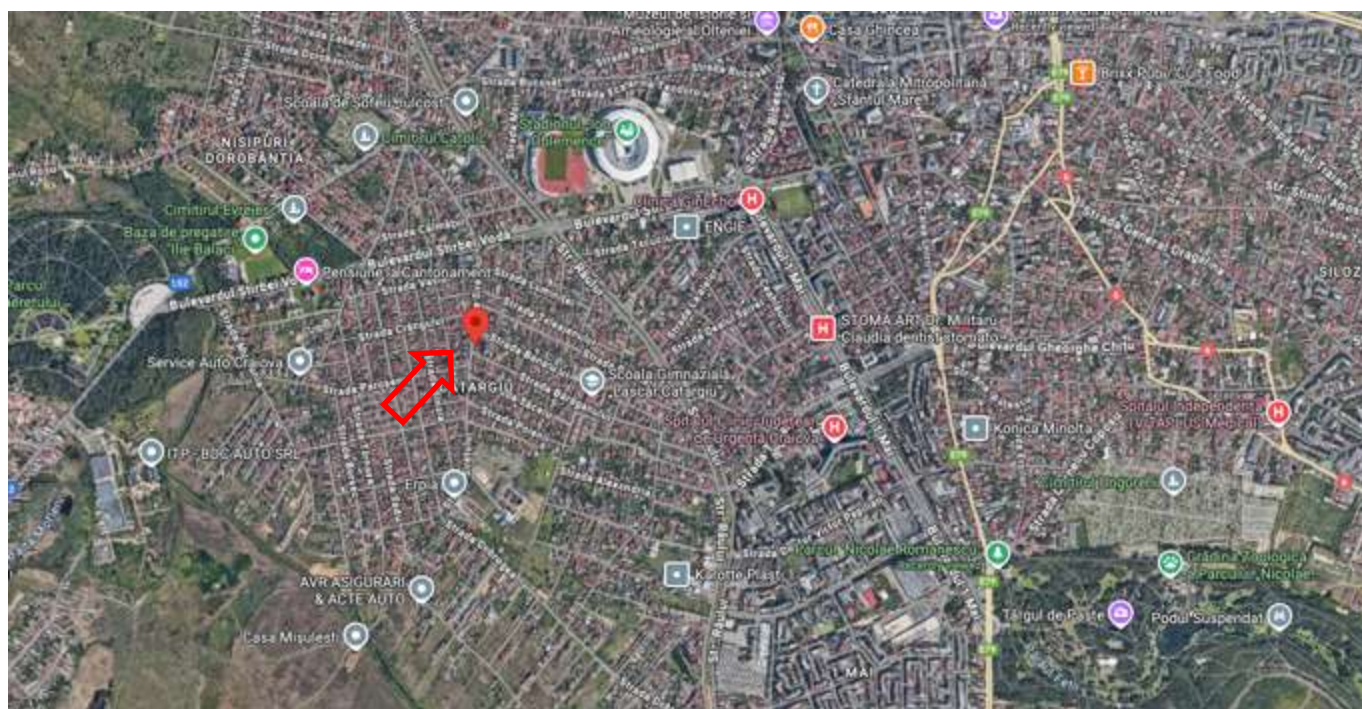
ANEXA nr. 1: Localizarea imobilului evaluat pe harta zonei

ANEXA nr. 2: Fotografii ale imobilului evaluat

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin venit

Extrase privind prețurile ofertelor comparabile pe segmentul de piață al proprietății

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate, Documentația cadastrală, Plan de amplasament si delimitare, etc.

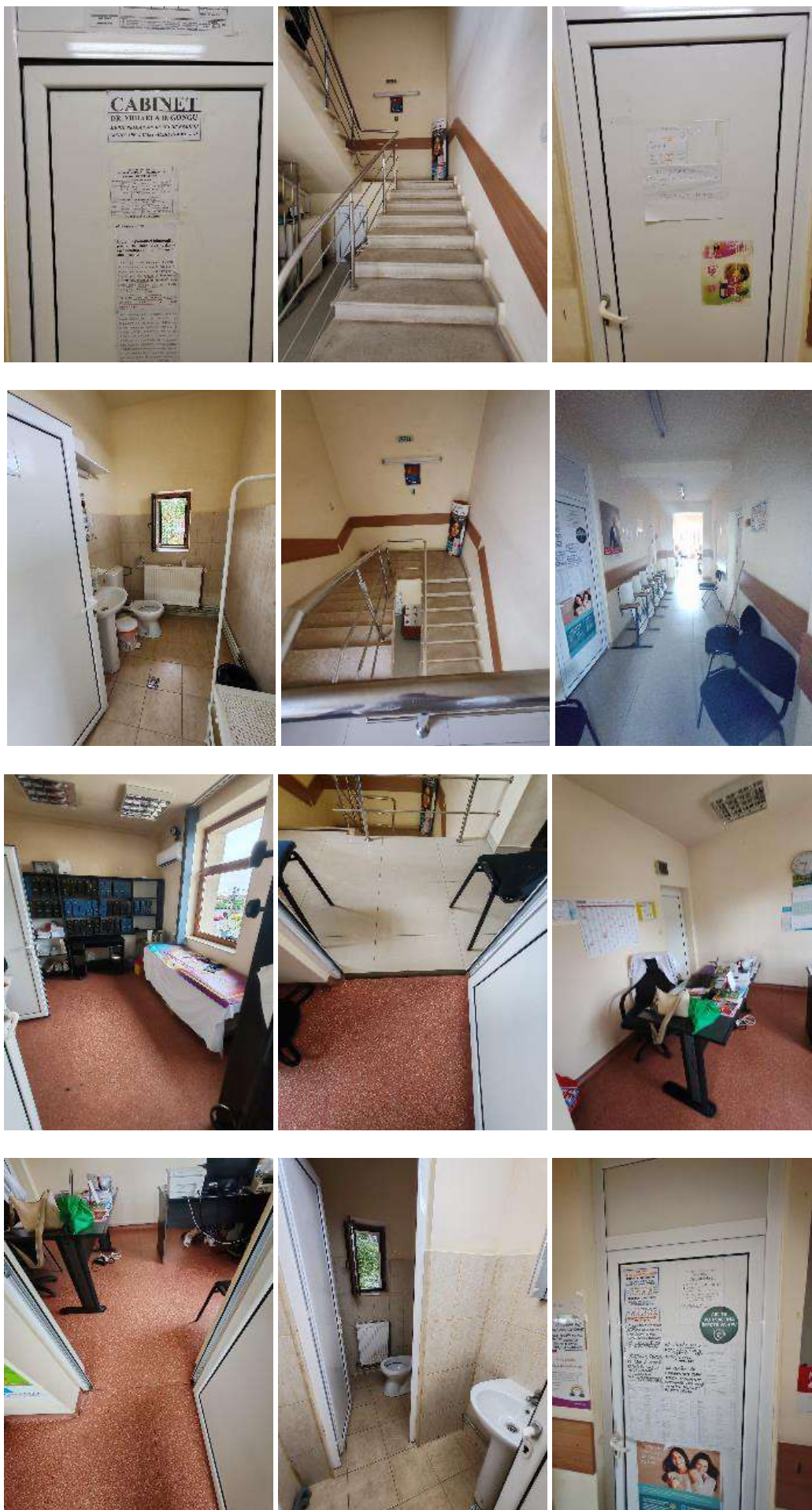


Anexa nr. 2: Fotografii ale imobilului evaluat:











ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin venit

Determinarea chiriei

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț de ofertă (€)		1.980	500	750	2.500
Pret euro/mp		9,00	10,00	8,82	12,20
Aria utilă (m²)	244,27	220,00	50,00	85,00	205,00
<i>Anexe</i>	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
<i>Componente non-imobiliare</i>	Nu are	Nu are	Nu are	Nu are	Mobilat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-10%
Ajustare (€)		0	0	0	-1
Preț chirie euro/mp clădire		9,00	10,00	8,82	10,98
<i>Tipul tranzacției</i>		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare (%) pentru negociere	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Ajustare (€) pentru negociere		-0,23	-0,25	-0,26	-0,33
Preț ajustat		8,78	9,75	8,56	10,65
Ajustări specifice tranzacției					
<i>Drept de proprietate transmis</i>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		8,78	9,75	8,56	10,65
<i>Condiții de finanțare</i>	De piață	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		8,78	9,75	8,56	10,65
<i>Condiții de vânzare</i>	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		8,78	9,75	8,56	10,65
<i>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</i>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		8,78	9,75	8,56	10,65
<i>Condiții de piață</i>	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		8,78	9,75	8,56	10,65

Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Loc. Craiova, strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), jud. Dolj	Craiova, Brazda lui Novac	Craiova, Lapus Arges	Craiova, Rovine	Craiova, Calea Bucuresti
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-15%
Ajustare (€)		0	0	0	-2
Caracteristici fizice					
Regim înălțime	P+1E	P	P	P	P
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Aria utilă inchirială	244,27	220,00	50,00	85,00	205,00
Ajustare (%)		0%	-15%	-10%	-2%
Ajustare (€)		0,00	-1,43	-0,86	-0,18
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Încălzire	CT	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Utilizare	Spatiu comercial/cabinet medical	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		0,00	-1,43	-0,86	-1,78
Preț ajustat		8,78	8,32	7,70	8,86
Ajustare totală netă absolută (€)		0,00	-1,43	-0,86	-1,78
Ajustare totală netă procentuală (%)		0%	-15%	-10%	-17%
Ajustare totală brută absolută (€)		0,00	1,43	0,86	1,78
Ajustare totală brută procentuală (%)		0,0%	14,7%	10,0%	16,7%
Numărul ajustări		0	1	1	2
Curs de schimb la 18.08.2025	LEI/EURO	5,0628			
Chirie lunară propusă/mp (ROTUNJITA)	LEI	44,4			
	EURO	8,8			

Explicația ajustărilor:	
Tranzacție /oferta	Oferte
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat ajustări
Tipul tranzacției	Tipul tranzacției nu este considerat un element de comparație, ci o transformare a valorii de ofertare, în preț de vânzare, prin negociere. Ajustare pentru tipul tranzacției a fost estimată în urma discuțiilor cu proprietarii și agențiile imobiliare și reprezintă diferența procentuală între prețul cu care au avut loc tranzacțiile și prețul ofertat pentru aceleași proprietăți.
Drept de proprietate transmis	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile dreptul de proprietate transmis este considerat deplin.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât proprietatea imobiliară subiect cât și proprietățile comparabile au aceleași condiții de finanțare și anume capitalul propriu.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile nu s-au identificat motivații speciale pentru tranzacționarea proprietății, deci au aceleași condiții de vânzare, respectiv independent.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece la proprietățile comparabile nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat ajustări deoarece prețurile de ofertă a proprietăților comparabilele, sunt valabile la data evaluării
Localizare	Au fost aplicate ajustări negative comparabilei 3 deoarece este localizată superior față de subiect. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață.
Etaaj	Nu s-au aplicat ajustări.
Aria utilă (m ²)	S-au ajustat chiriile pe mp ale comparabilelor pentru a estima chiria subiectului, presupunând că chiria pe mp scade non-liniar pe măsură ce suprafața crește, datorită economiei de scară (ex: chiriași mari negociază tarife mai mici, costuri fixe distribuite). Este bazată pe modele econometrice (ex: regresie log-log) și este frecvent utilizată în evaluări imobiliare pentru diferențe mari de suprafață. Exponent negativ care reflectă scăderea chiriei pe mp cu mărirea suprafeței. Am folosit $k = -0.1$, o valoare standard, bazată pe practici imobiliare
Finisaje	S-au aplicat ajustări negative comparabilelor pentru finisaje superioare față de subiect. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață
Gradul de finalizare	Nu s-au aplicat ajustări.
Încălzire	Nu s-au aplicat ajustări.
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustări, neidentificându-se caracteristici economice la coparabilele folosite pentru stabilirea valorii de piață a proprietății subiect.
Utilizare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele la fel ca și proprietatea subiect au utilizarea comercială

Grila capitalizarii

ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE			
Venit brut potential VBP			25.795
suprafata inchiriabila spatiu comercial (mp)			244
chirii nete - euro/mp/luna			8,8
chirii nete - euro/an			25.795
alte venituri service charge echivalentul cheltuielilor de exploatare (euro)			0
Grad de ocupare (%)			95
Venit brut efectiv VBE			24.505
Cheltuieli de exploatare			1.051
FIXE			929
impozit	1,3%@ CIN constructii		764
asigurare	0,2%@ CIN		165
VARIABLE			123
Reparatii-intretinere	0,3%		61
Fond pentru cheltuieli neprevazute @ venit	0,3%		61
VENIT NET DIN EXPLOATARE VNE			23.454
RATA DE CAPITALIZARE (%)			8,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)			293.175
CHELTUIELI AMENAJARE			0
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro		293.000 €
	Lei		1.483.400 lei
Rata de capitalizare s-a ales din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat.			

Indicator sector	CBRE România	Colliers	Darian DRS	Cushman &	iO Partners -	Knight Frank
Rata de capitalizare (%)	9,00%-10,00%	9,00%-10,00%	9,00%-10,00%	8,00%-9,00%	8,75%-9,75%	N/A

Grila de piata

PREZENTARE COMPARABILE PROPRIETATE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei:		https://www.storia.ro/ro/oferta/carpe-diem-imobiliare-cldire-zona-centrala-pretabil-spaiu-pe-m-lqwpq https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-craiova-lascar-catargiu-85mp-269776440 https://www.blitz.ro/craiova/spatiu-comercial-vanzare-blitz177663svc		
Preț de oferta/vanzare €		430.000 €	157.000 €	175.000 €
Pret de oferta/vanzare €/mp		1.593 €	1.847 €	1.522 €
Tip:	Spatiu comercial la parter de bloc	Similar	Similar	Similar
Localizare (Cartier/Zona):	Loc. Craiova, strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), jud. Dolj	Calea Bucuresti	Zona Catargiu	Calea Bucuresti
Etaj spatiu comercial	P+1E	D	P	D
Suprafata utila totala (mp)	244,27	270	85	115
An construire:	1970	1980	2000	1960
Finisaje interioare	Bune	Bune (S)	Bune (S)	Bune (S)
Finisaje exterioare	Finisaje din tencuieli si zugraveli	Similar	Similar	Similar
Utilitati:	apa, canalizare, curent, gaz	apa, canalizare, curent, gaz	apa, canalizare, curent, gaz	apa, canalizare, curent, gaz
Finisaje	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare PVC	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica
Sistem incalzire	CT	CT	CT	CT
Componente nonimobiliare:	Nu	Nu	Nu	Nu

ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIILOR DIRECTE						
ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Preț de oferta/vanzare €			430.000	157.000	175.000	
Pret €/mp			1.593	1.847	1.522	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de -5%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Ajustari	Abs		-23.646	-7.850	-8.750	
Pret ajustat €			406.354	149.150	166.250	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			406.354	149.150	166.250	
Condiții de finanțare		La piață	La piață	La piață	La piață	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			406.354	149.150	166.250	
Condiții de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			406.354	149.150	166.250	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			406.354	149.150	166.250	
Condiții de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			406.354	149.150	166.250	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		Loc. Craiova, strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), jud. Dolj	Calea Bucuresti	Zona Catargiu	Calea Bucuresti	Au fost aplicate ajustari pozitive de 5% comparabilei B pentru ca este amplasata in locatie recunoscuta de piata ca fiind inferioara locatiei proprietatii de evaluat situata proprietatea de evaluat
Ajustari	%		-25%	0%	-25%	
Ajustari	Abs		-101.589	0	-41.563	
Etaj spatiu comercial		1/1	D	P	D	Au fost aplicate ajustari pentru diferente ale etajelor asupra comparabilelor 2 si 3, avand in vedere ca acestea s e afla situate la etaje inferioare (exclusiv demisol) sau superioare (exclusiv parter), fata de proprietatea analizata
Ajustari			10%	-10%	10%	
Pret ajustat €			40.635	-14.915	16.625	
Suprafata utila totala (mp)		244,27	270	85	115	Pentru suprafata utila s-au efectuat corectii asupra comparabilelor 2 si 3, avand in vedere ca acestea dispun de suprafete semnificativ mai mari sau mai mici decat proprietatea analizata. S-a considerat ca raportat la valoarea/mp pretul este mai mare in cazul imobilelor ce dispun de o suprafata mai mica si mai mic in cazul imobilelor ce dispun de suprafete mai mari.
Diferenta suprafata (mp)			-25,73	159,27	129,27	
			3%	-10%	-10%	
Ajustari	Abs		12.191	-14.915	-16.625	
An construire:		1970	1980	2000	1960	Au fost aplicate ajustari pentru diferente ale anului construirii asupra comparabilei 1, anul de construire al acestuia fiind inferior fata de cel al proprietatii analizate
Ajustari	%		0%	-15%	0%	
Ajustari	Abs		0	-22.373	0	
Finisaje Interioare		Bune	Bune (S)	Bune (S)	Bune (S)	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au finisaje FB similare cu cele ale proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Finisaje exterioare		Finisaje din tencuieli si zugraveli	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au finisaje exterioare similare cu cele ale proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Utilitati:		apa, canalizare, curent, gaz	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au Centrala termica proprie
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Tamplarie		ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa PVC cu geam termopan	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan si usi interioare din lemn
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Sistem incalzire		CT	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari intrucat nicio comparabila nu are anexe, similar cu proprietatea de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Componente nonimobiliare:		Nu	Nu	Nu	Nu	Nu au fost necesare ajustari intrucat nicio comparabila nu este oferita cu componente nonimobiliare, similar cu proprietatea de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			1.324	1.141	1.084	
Ajustare totală netă €			-72.408	-60.053	-50.313	
Ajustare totală netă (%)			-17%	-38%	-29%	
Ajustare totală brută €			178.060,3	60.052,5	83.562,5	
Ajustare totală brută (%)			41,41%	38,25%	47,75%	
Numar ajustari			3	3	3	
Valoare estimata (€/mp)		1.142 €/mp				
Valoare estimata (€)		279.000 €				
Valoare estimata (lei)		1.412.521 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B						

Anexa nr. 4

Extrase privind prețurile ofertelor comparabile pe segmentul de piață al proprietății
COMPARABILE INCHIRIERI SPATIU COMERCIAL

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-brazda-lui-novac-220mp-259490155>

Spatiu stradal Str. Amaradia Craiova

Brazda lui Novac, Craiova - Vezi Hartă

1.980 € / lună

9 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:

220 mp

Tip prop.:

Casă/Vilă

Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

Societatea comercială oferă spre închiriere spațiu cu destinație alimentație publică situat pe str. Amaradia din Craiova, vis a vis de unitatea militară. Suprafață utilă 220 mp.

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XVB1047P5

Actualizat în: 10 Septembrie 2025

Suprafață utilă:

220 mp

Utilități

Comision

0%

restaurantrex@gmail.com
Proprietar

0723204039
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările

CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

CREDIT IPOTECAR
Dobândă fixă
de la
4,89%

INTESA SANPAOLO BANK



Comparabila 2

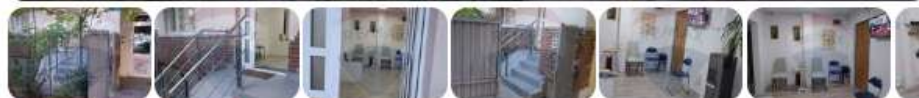
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-lapus-50mp-269932744>

Spatiu comercial de 50mp de inchiriat in zona Lapus

Lăpuș, Craiova - [Vezi Hartă](#)

500 € / lună

10 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:

50 mp

Tip prop.:

Bloc de apartamente

Niv.:

4

An constr.:

1978

[Vezi Hartă](#)

Descriere spațiu comercial

RE/MAX Vision Craiova va ofera la inchiriere, cu 0% comision, la pretul de 500 E/luna

Spatiu comercial cu destinatia cabinet medical, situat la parterul bl.6 de pe bld. Decebal, stradal, cu o suprafata utila de 50 mp.

Cabinetul este compus din sala de asteptare, cabinet consultatii (pat consultatii, birou, dulap medicamente si debara pentru depozitare), sala tratament (pat tratamente, masa pe roti pentru aparatura medicala), baie si hol cu spatii pentru depozitare.

Accesul se face din exterior, pe o usa metalica, intrarea fiind prevazuta cu scari, rampa si balustrada si totodata delimitata de curtea imobilului cu gard si poarta din metal, independent de casa scarii.

Dispune de instalatie electrica (Cu) si sanitara (PP) noi, incalzire - centrala termica pe gaz Viessmann de 24 KW cu Wi-Fi si calorifere metalice, sistem de alarma, AC, sistem de supraveghere video (camere video la exterior cat si la interior), dispenser apa cu filtrare si osmoza inversa, iluminare pe tehnologie LED.

Sorin Preda
Agent in training
VISION ESTATE **PRO**

0770
Vezi tot numărul

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Dezactivează Notificările](#)

**CASA TA DE VIS.
CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.**

CREDIT IPOTECAR
Dobândă fixă
de la
4,89%

INTESA SANPAOLO BANK

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 60 mp
Nr incaperi: 2
Pret negociabil
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Ventiloconvectoare); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretinchiriere: 500
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 10
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

[Citește mai puțin](#)

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XFE81402P

Actualizat în: 18 Septembrie 2025

Regim înălțime:

P+4E

Utilități

Comision

standard

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: 10 EUR/mp (total: 500 EUR/lună), Comision: standard

Suprafață disponibilă: 50

Disponibilitate spațiu: imediat

Etaaj: Parter / 4

Vitrină: Da

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-craiova-rovine-206273871>

Spatiu birouri, 85 mp, etaj 1, Rovine-Bacriz

Rovine, Craiova - [Vezi Hartă](#)

750 € / lună

8.82 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:

85 mp

Tip prop.:

Clădire de birouri

Niv.:

1

An constr.:

2007 (Există)

ELEGANT CALL CENTER
ELEGANT IMOBILIARE
PRO

0371234906
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.
[Dezactivează Notificările](#)



Descriere spațiu comercial

ELEGANT IMOBILIARE propune spre inchiriere un spatiu de birouri la etajul 1, avand vad moderat si este situat in cartierul Rovine, zona Bacriz.

Spatiul are o suprafata de 85 mp, avand 1 cale de acces si este compartimentat astfel: 1 incapere spatioasa (35 mp), 2 incaperi semidecomandate (32 mp), grup sanitar si hol ce poate fi folosit in comun, in cazul inchirierii fragmentat.

Imobilul este dotat cu: tamplarie PVC cu geam termopan, gresie, faianta etc.

Spatiul este pretabil pentru: cabinete psiho-terapie, birouri, call-center etc.

Incalzirea pe timpul iernii se face cu centrala termica.

Va asteptam la vizionare!

**CASA TA DE VIS.
CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.**

CREDIT IPOTECAR
Dobândă fixă
de la
4,89%

INTESA SANPAOLO BANK

Structura rezistentă: bca
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafața construită: 85 mp
Nr garaje: 0
Nr încăperi: 3
Utilități - Sistem încălzire (Centrală proprie, Calorifere); Utilități generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz)
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet); Iluminat (Lumina naturală); Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotări - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotări imobil (Curte)

preț închiriere: 750
monedă închiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

[Citește mai puțin](#)

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X6TT1407S

Actualizat în: 04 Septembrie 2025

Regim înălțime: D+P+1E Stadiu construcție: Există

Utilități

Comision

standard

Vecinătăți:

Bacriz

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: 8.82 EUR/mp (total: 750 EUR/lună), Comision: standard

Suprafață disponibilă: 85

Disponibilitate spațiu: imediat

Etaj: Etaj 1 / 1

Comparabila 4

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-205mp-268804498>

Spatiu Comercial, 205 mp, 10 incaperi, Calea Bucuresti

Calea București, Craiova - [Vezi Hartă](#)

2.500 € / lună

12.20 € / mp / lună



Salvează



Adriana Miorla
Consultant imobiliar
GDN REAL ESTATE



0757 815 902
0757890080



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările



Sup. utilă / mp. utili:
205 mp

Tip prop.:
Bloc de apartamente

Niv.:
7



Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

GDN Elite Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial situat pe Calea Bucuresti, la parterul unui bloc construit in 1994, beneficiind de o vizibilitate excelenta si acces facil. Cu o suprafata generoasa de 205 mp, proprietatea este compartimentata in 10 incaperi luminoase si functionale, deservite de 4 grupuri sanitare. Accesul este asigurat atat din fata blocului, prin doua intrari separate, cat si din spatele imobilului, ceea ce faciliteaza fluxul de clienti si personal. Spatiul dispune de toate utilitatile necesare desfasurarii unei game variate de activitati, inclusiv sistem de climatizare, alarma si supraveghere video, asigurand confort si siguranta.

Datorita compartimentarii si amplasarii sale, imobilul se preteaza pentru cabinete medicale, stomatologice, centre de infrumusetare, birouri, centre educationale sau showroom-uri, dar si pentru alte tipuri de activitati comerciale care necesita spatii multiple si acces facil.

Se percepe o luna de chirie + 2 luni garantie !

Va asteptam cu drag la o vizionare!

**CASA TA DE VIS.
CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.**

CREDIT IPOTECAR
Dobândă fixă
de la
4,89%

INTESA SANPAOLO BANK

Structura rezistentă: bca
Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 4
Suprafața construită: 0 mp
Nr garaje: 0
Nr încăperi: 10
Utilități - Sistem încălzire (Termoficare); Climatizare (Aer condiționat); Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare)
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)
Dotări - Contorizare (Apometre, Contor caldura, Contor gaz)

prețînchiriere: 2500
monedăînchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

[Citește mai puțin](#)

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XC0D1408M

Actualizat în: 18 August 2025

Regim înălțime: P+7E

Utilități

Comision

50%

Subspații disponibile

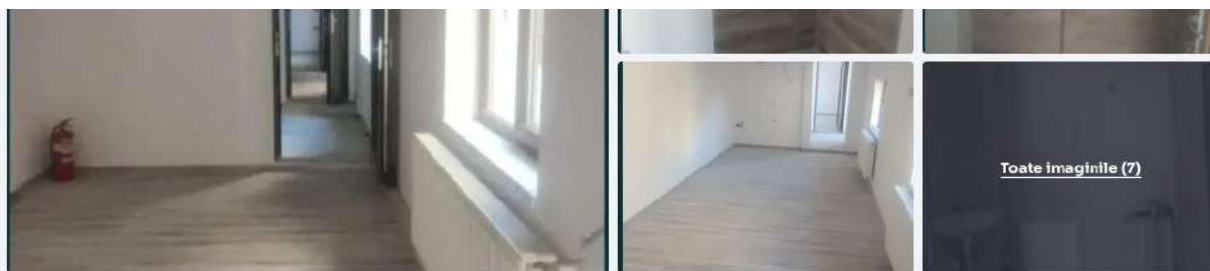
Chirie / u.m. / lună: 12.2 EUR/mp (total: 2500 EUR/lună), Comision 50% cumpărător

Suprafață disponibilă: 205

Disponibilitate spațiu: imediat

Extrase privind prețurile ofertelor comparabile pe segmentul de piață al proprietății COMPARABILE VANZARI SPATIU COMERCIAL Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/carpe-diem-imobiliare-cladire-zona-centrala-pretabil-spaIU-p-e-m-IDqwpq>



Carpe Diem Imobiliare -Clădire zona centrala pretabil spațiu P + E + M

430 000 € 1 593 €/m²

 Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	270 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	centru comercial
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	aer condiționat

Caracteristici

Siguranță:	☒ alarmă ☒ supraveghere video
Media:	☒ ☒ canalizare ☒ apă curentă

Descriere

Tel. (zero sapte trei trei noua cinci doi zero sapte unu). Construcție din cărămidă, acoperită cu tablă, toate îmbunătățirile, toate utilitățile. P = spațiu + baie cu intrare din strada, 3 camere, 2 bai. E + M = câte doua apartamente pe nivel a doua camere semidecomandate. Alarma la parter. Se accepta si schimb cu apartament plus diferenta.

Carpe diem

CARPE DIEM

 0733 952 071

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Samsung Galaxy S21 FE, 256GB, DS
Black, 5G cu Evolve 3

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-craiova-lascar-catargiu-85mp-269776440>

Spatiu comercial casa parter 104mp cu toate utilitatile in Catargiu

157.000 €

Lascăr Catargiu, Craiova - Vezi Hartă



Salvează



Narcis Lapusneanu
Consultant imobiliar
GDN REAL ESTATE



0744613972
0757890080

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările



Sup. utilă / mp. utili:

85 mp

Tip prop.:

Casă/Vilă



Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

GDN Elite Imobiliare va ofera oportunitatea achizitionarii unei case edificata in anul 2000 in regim parter, cu suprafata construita de 104mp, care are ca destinatie spatiu comercial insa care se poate utiliza si ca spatiu rezidential, fiind complet mobilata si utilata in acest sens. Terenul aferent este de 141mp, din care zona libera de curte, aproximativ 40mp. Imobilul are o suprafata utila de 85mp si este inteligent compartimentata, existand un living open space cu bucatarie, doua dormitoare, camera tehnica, doua bai si spatiu de depozitare in pod. Ca dotari exista sistem de supraveghere video, aer conditionat, ferestre din termopan profil pvc si usa metalica la intrare. Accesul se face de pe o strada publica, direct de pe trotuar, neexistand zona de curte in fata imobilului. In spatele casei se afla o curte frumoasa amenajata. Casa este racordata la absolut toate utilitatile si se vinde mobilata si utilata exact asa cum se observa in fotografii. Pentru detalii suplimentare, va invitam sa va programati pentru o vizionare!

Structura rezistentă: bca

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 104 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 3

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podole (Gresie, Parchet); Iluminat (Lampi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Curte)

pret vanzare: 157000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:

Disponibilitate proprietate: imediat

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XC0D1409G

Actualizat în: 12 Septembrie 2025

Regim înălțime:

P

Utilități

CASA TA DE VIS.
CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

CREDIT IPOTECAR
Dobândă fixă
de la
4,89%

INTESA SANPAOLO BANK

Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-vnzare-IDxjiv?_gl=1*1ux1yl7*_gcl_aw*R0NMLjE3NTYyNzM3MDAuQ2p3S0NBand0clhGQmhCaUVpd0FFS2VuMThaQXJJRnBRaGtOa1ZscVIIUTJVVUDVEM0M2NGNzM2N2YV82UWVZOFdMbmp4UTc5cDM2QnNSb0NCZW9RQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTczNDA0NDQ1OC4xNzU2MjIzMjkw*_ga*NDIxODkzODU4LjE3NTYyMjMyOTE.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTgzNzMzMtQkbzMzJGcxJHqXNzU4MzczMzQ3JGoyNyRsMCRoMA..



Spatiu de vânzare

175 000 € 1 522 €/m²

 Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă: 115 m²

Eta):	fără informații
-------	-----------------

Destinația proprietății:	fără informații
--------------------------	-----------------

Locatla Imobilulul: fără informații

Stare: fără informații

Tip proprietate:

Tip vânzător: agentie

Informații suplimentare:	fără informații
--------------------------	-----------------

Descrizione

Spatiu comercial în suprafata de 115 mp, etaj demisol, situat pe într-un complex rezidențial pe Sfinții Apostoli, utilat cu gresie, tamplarie Pvc, usi de interior centrală termica, curent 380, apa separat . Imobilul dispune de 2 grupuri sanitare.

Palmobiliare

PIAGROUP IMMOBILIARE

☎ 0763 266 104

Nume*

Email*

+40	Număr de telefon*
-----	-------------------

Sunt interesat(ă) de acest magazin de
vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratore di questi dati è S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai** **mult**

Trimite mesajul

Publicitate

**Mașini cu km
puțini sub 2 ani**

OPENLANE
Aproape noi

ANEXA nr. 5: Acte de proprietate

ANEXA nr. 5: Acte de proprietate

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ
HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj, ales în conformitate cu Hotărârea nr.49/2000;
Având în vedere referatul Direcției Economice înregistrat sub nr.3801/2003 prin care se propune majorarea valorii patrimoniului Consiliului Județean Dolj;

În temeiul prevederilor H.G. nr. 119/30.01.2003 privind trecerea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Dolj și în administrarea Consiliului Județean Dolj, art.14 din O.G. nr. 14/2003 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale pentru Persoanele cu Handicap, Hotărârii nr. 7/13.02.2003 a Consiliului Local Filiși, H.G. nr. 867/2002 modificată prin H.G. 1106/2002, O.G. nr. 70/2002 și art.109 din Legea nr.215/2001;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 3.538.339 lei reprezentând valoarea imobilului preluat de la Ministerul Apărării Naționale, conform anexelor nr. 1-4;

Art.2. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 2.975.000 lei, reprezentând valoarea unui obiect de inventar preluat de la Inspectoratul Teritorial de Stat pentru Persoane cu Handicap Dolj, conform anexei nr. 5;

Art.3. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 7.620.000 lei, reprezentând valoarea de inventar a podului metalic demontabil tipizat G-1 preluat prin transfer fără plată de la Consiliul Local Filiși, conform anexei nr. 6;

Art.4. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu valoarea clădirilor și terenurilor aferente unităților sanitare publice de interes județean preluate de la Ministerul Sănătății și Familiei, conform anexei nr. 7;

Art.4. Direcția Contencios Juridic, Administrație Locală și Direcția Economică vor asigura îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

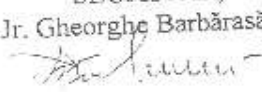
Nr. 43

Data astăzi 29.05.2003

PREȘEDINTE,
Ing. Ion Veiculescu



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Jr. Gheorghe Barbărasă



Apex nr. 7
la Hotărârea nr. 22/2003



LISTA
cu valorile clădirilor, terenurilor și suprafețele de teren aferente clădirilor
unităților sanitare publice de interes județean

Nr. crt.	Denumire	Valoare clădire (lei)	Valoare teren (lei)	Suprafață teren mp
1.	Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova	813.186.449	180.903.500	128175,5
-	Spital Județean de Urgență Craiova	798.707.994	-	74606
-	Policlinică Stomatologie nr. 1 Cl. București	1.369.300	-	610
-	Policlinică Stomatologie nr. 2 Braza	1.100.924	-	610
-	Planing familial	1.022.670	-	1600
-	Casa Medicului și Farmacistului rev. Lg. 112	1.171.500	-	432,5
-	Clădire medico-legală	365.070	-	1200
-	Disp. Medicale 1-2 adulți și copii - <i>Grădina</i>	308.200	-	3060
-	Gospodărie anexă nr. 1 Leamna de Sus	90.258	-	6800
-	Gospodărie anexă nr. 2 Leamna de Sus	95.800	-	3400
-	Disp. Medical Isalnița	90.533	-	625
-	Disp. Medical Radovan	90.533	-	3185
-	Disp. Medical Terpezița	90.533	-	1774
-	Disp. Medical Teasc	90.533	-	500
-	Disp. Medical Secui	200.000	-	5000
-	Disp. Medical Vela	90.533	135.000.000	7500
-	Disp. Medical Vîrvor	120.533	11.200.000	640
-	Centrul de Sănătate Sadova și Disp. Medical Sadova	1.593.053	-	2055

Policlina nr. 5 Ișalnița					144
-	Disp. Medical nr. 3-5 Craiova	277.000	-	-	85
-	Disp. Medical Almăj	251.850	2.303.500	-	434
-	Disp. Medical Paliuța	62.000	-	-	570
-	Disp. Medical Sărbătoarea	62.000	-	-	300
-	Disp. Medical Bratovoiești	1.500.000	14.000.000	-	195
-	Disp. Medical Rojiște	47.300	-	-	2749
-	Disp. Medical Denești	87.102	-	-	116
-	Disp. Medical Locusteni	168.000	-	-	1200
-	Disp. Medical Malu Mare	612.000	-	-	600
-	Disp. Medical Preajba	502.000	-	-	1600
-	Disp. Medical Ghindeni	515.000	-	-	1000
-	Disp. Medical Mirșani	736.000	18.400.000	-	130
-	Disp. Medical 3-6 aduși Craiova - Oct. d.	630.512	-	-	1000
-	Disp. Medical Dobrești	145.167	-	-	500
-	Disp. Medical Livezi	53.749	-	-	54
-	Disp. Medical Braniște	91.100	-	-	5185
2.	Centrul de Sănătate Dăbuleni	1.372.855	139.159.815	-	3490
-	Spital Brîncovenesc Dăbuleni	1.955.245	101.989.425	-	695
-	Dispensar nr. 1 Dăbuleni	67.610	19.670.390	-	1000
-	Dispensar uman Călărași	140.000	17.500.000	-	24011
3.	Centrul de Sănătate Melnești	4.412.630	539.059.500	-	16072
-	Spital Melnești	2.998.790	417.875.600	-	108
-	Centrală termică veche	96.840	3.164.400	-	140
-	Centrală termică nouă	600.000	-	4.102.000	-



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj ales în conformitate cu Hotărârea nr. 82/29.06.2004;
Având în vedere raportul comun al Direcției Contencios Juridic Administrație Locală și Direcției Economice, înregistrat sub nr. 8582/17.09.2004, prin care se propune modificarea anexei la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr.78/2004 privind darea în administrare unităților de sănătate publică a unor imobile, precum și trecerea din domeniul public al județului Dolj în domeniul privat al județului Dolj a unor bunuri imobile;
În temeiul art. 1 (1) din Legea nr. 99/2004 pentru aprobarea OUG nr. 70/2002 modificată și completată prin O.G. 78/2004 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și local; art. 12 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia; art. 1 din HG 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale; art. 104 lit. "r", 109 și 125 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE

ART.1. Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 78/2004, privind darea în administrare unităților de sănătate publică a unor imobile - construcții și teren - se înlocuiește cu anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

ART.2. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul public al municipiului Calafat și în administrarea Consiliului Local Municipal Calafat bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 2 la prezenta, aparținând secției exterioare Plenita a Spitalului clinic Calafat.

ART.3. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul public al municipiului Craiova și în administrarea Consiliului Local Municipal Craiova bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 3 aparținând secției exterioare Melinești a Spitalului Clinic de Neuropsihiatrie Craiova.

ART.4. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul privat al județului Dolj bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 4, în care funcționează cabinetele medicale înființate potrivit O.G. 124/1998, în vederea concesionării acestora medicilor titulari ai cabinetelor medicale.

ART.5. Predarea-primirea se va face prin protocol în termen de 30 de zile de la comunicare.

ART.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează direcțiile Consiliului Județean Dolj.

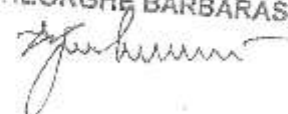
Un exemplar din prezenta se va comunica unităților de sănătate publică, Consiliului Local Municipal Calafat și Consiliului Local Municipal Craiova.

NR. 140

PREȘEDINTE,

ION PRIOTEASA

Adoptată astăzi, 23.09. 2004
Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,

GHEORGHE BARBĂRASĂ


H G 884/2004

ANEXA NR. 4
LA HOTĂRÂREA NR. 140/2004



LISTA
bunurilor imobile aflate în domeniul public al județului Dolj
care trec în domeniul privat al județului Dolj

1. Dispensar medical 1-2 adulți+copii Craiova - *Sinectului*
2. Dispensar medical 3-5 pediatrie Craiova -
3. Dispensar medical 3-6 adulți Craiova - *Orteli*
4. Dispensar medical Ișalnița
5. Dispensar medical Radovan
6. Dispensar medical Terpezița
7. Dispensar medical Teasc
8. Dispensar medical Secui
9. Dispensar medical Vela
10. Dispensar medical Vârvor
11. Dispensar medical Almăj
12. Dispensar medical Palilula
13. Dispensar medical Sărbătoarea
14. Dispensar medical Bratovoiești
15. Dispensar medical Rojiște
16. Dispensar medical Daneți
17. Dispensar medical Locusteni
18. Dispensar medical Malu Mare
19. Dispensar medical Preajba
20. Dispensar medical Ghindeni
21. Dispensar medical Mîrșani
22. Dispensar medical Dobrești
23. Dispensar medical Livezi
24. Dispensar medical Braniste
25. Dispensar medical Bechet - cabinete medici de familie
26. Dispensar medical Gîngiova
27. Dispensar medical Călărași
28. Dispensar medical nr. 1 + stomatologie Dăbuleni
 - a. WC 2 compartimente
 - b. Împrejmuire curte (Dispensar nr. 1)

13

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj, constituit în conformitate cu Hotărârea nr. 82/2004;

având în vedere referatul Direcției Economice înregistrat sub nr.10713/12.11.2004 prin care se propune completarea anexei nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 140/2004;

în conformitate cu prevederile art. 1 din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, ale art.10 și 12 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și ale art. 104 lit.f și 109 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se completează anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 140/2004 cu poziția:

29. Dispensar medical Sadova – cabinete medici familie;

Art.2. Direcțiile Consiliului Județean Dolj vor asigura îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Nr. 173

Adoptată astăzi 18.11.2005

PREȘEDINTE,
Ion Prioteasa



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

Gheorghe Barbărașă

1



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

privind modificarea datelor de identificare a unor bunuri ce aparțin
domeniului privat al județului Dolj și aflate în
administrarea Consiliului Județean Dolj

Consiliul Județean Dolj întrunit în ședință ordinară;

având în vedere raportul Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public
și Privat al Județului Dolj, înregistrat sub nr. 15137/14.10.2009, prin care se propune
modificarea datelor de identificare a unor bunuri ce aparțin domeniului privat al județului
Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj;

în baza art. 2, alin. 2, lit. c) din Legea nr. 82/1991, legea contabilității, republicată;

în temeiul art. 91, alin. 4, lit. c) și a art. 97 din Legea nr. 215/2001, privind
administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă schimbarea datelor de identificare a unor bunuri aflate în
domeniul privat al județului Dolj, conform anexei.

Art. 2. Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj vor aduce la îndeplinire
prevederile prezentei hotărâri.

Nr. 193

Adoptată la data de: 2.10. 2009



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

Gheorghe Barbărașă

la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 193/ **ANEXA**
2009

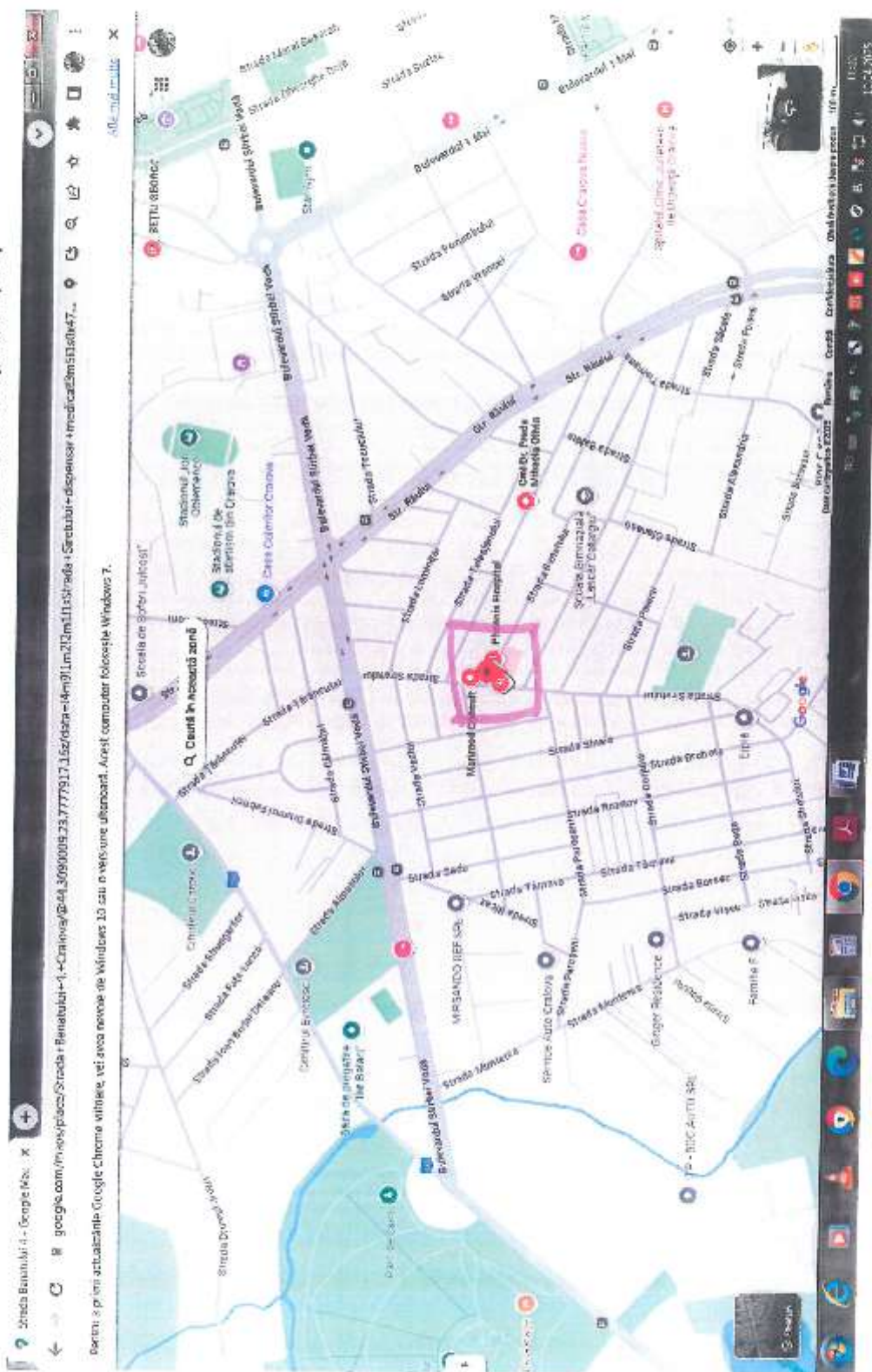
LISTA

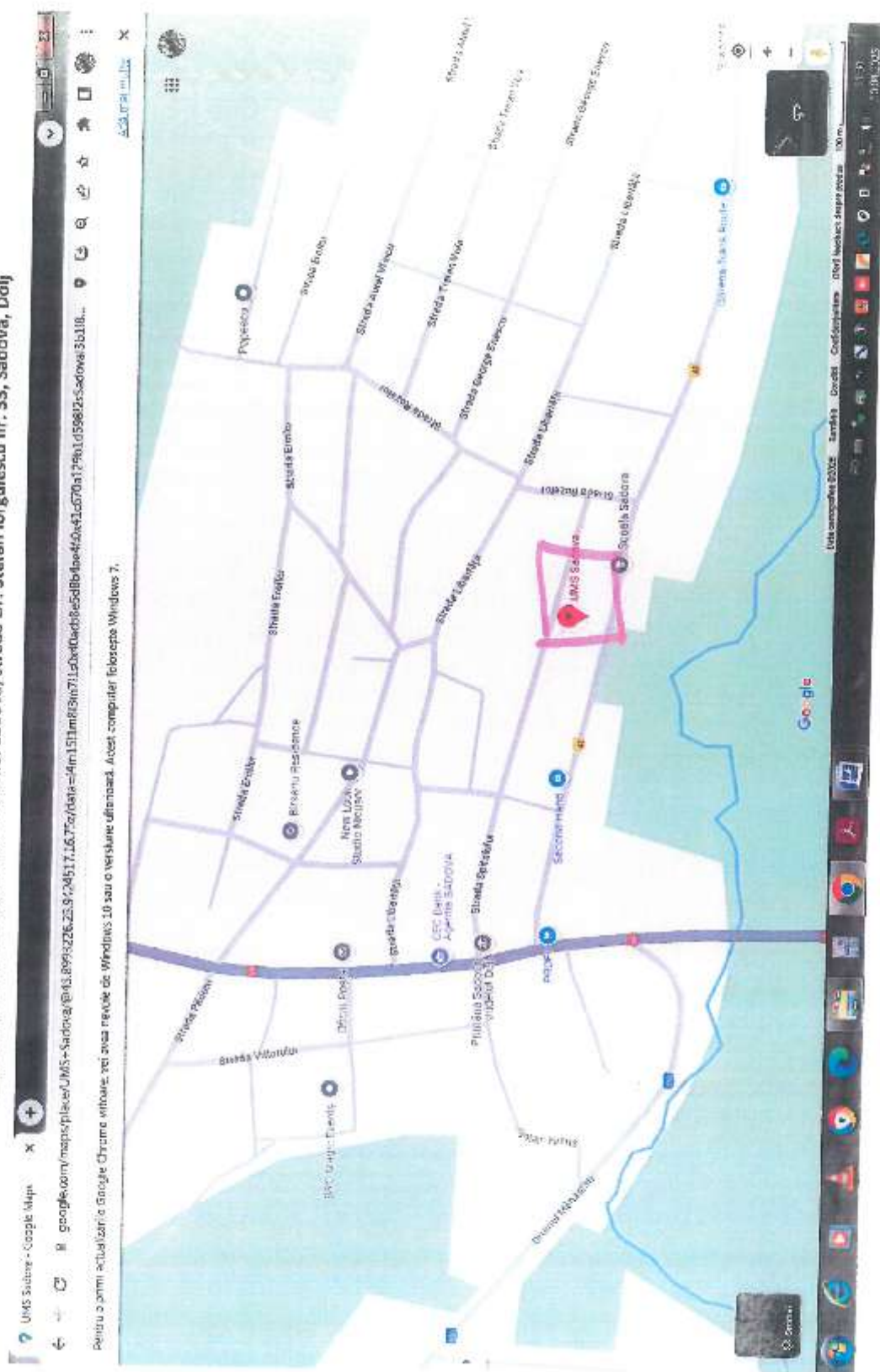
bunurilor din domeniul privat al județului Dolj
cărora li se schimbă datele de identificare



Nr. Crt	Imobil	Denumire veche obiectiv	Denumire nouă obiectiv	Suprafață teren (mp) Suprafață clădiri (mp) - veche -	Suprafață teren (mp) Supr. constr./desf. clădiri (mp) - nouă -	Cod sau nr. inv.	Valoare (lei) - veche -	Valoare (lei) - nouă -
1	Dispensar medical nr. 1 - 2 adulți - copii Str. Siretului nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 1-2 adulți - copii str. Siretului	- teren dispensar medical str. Siretului nr. 11	St = 3060,00	St = 2631,00	2.4.2.180	169.830,00	890.500,00
		- clădire dispensar 1-2 adulți Craiova	- clădire dispensar medical str. Siretului nr. 11	S = 185,00	Sc = 174,00 Sd = 348,00	1.6.2.167	114.610,88	133.900,00
2	Dispensar medical nr. 3 - 5 pediatrie, str. Vlad Tepes, nr. 2A, Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 3-5 pediatrie str. Vlad Tepes	- teren dispensar medical str. Vlad Tepes nr. 2A	St = 144,00	St = 204,00	2.4.2.198	7.992,00	121.000,00
		- dispensar ul medical 3-5 Craiova	- clădire dispensar medical str. Vlad Tepes nr. 2A	S = 144,16	Sc = 204,00 Sd = 204,00	1.6.2.200	106.145,15	202.650,00
3	Dispensar medical 2 - 6 adulți, Str. Olteț, nr. 5, Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 3-6 adulți str. Olteț	- teren dispensar medical str. Olteț nr. 5	St = 150,00	St = 150,00	2.4.2.197	8.325,00	158.600,00
		- clădire dispensar medical 3-6 Craiova	- clădire dispensar medical str. Olteț nr. 5	S = 150,5	Su = 124,00	1.6.2.184	237.432,66	62.300,00

PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE – Dispensar Medical strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj





SAEOP



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

privind aprobarea întocmirii unor rapoarte de evaluare în vederea stabilirii redevenței, conform H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale – pentru spațiile ce aparțin domeniului public sau privat al județului Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj

Consiliul Județean Dolj, întrunit în ședință ordinară,
având în vedere Referatul de aprobare nr. 3141/17.02.2025 al Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public și Privat al Județului Dolj prin care se propune aprobarea întocmirii unor rapoarte de evaluare în vederea stabilirii redevenței, conform H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale aflate în domeniul privat sau public al județului Dolj, Raportul de specialitate al D.J.A.L.S. Compartimentul Juridic, Administrație Locală nr. 5592/18.03.2025, precum și avizul comisiilor de specialitate,

în baza art. 4 alin. 3) din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, a O.G. nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art. 173, alin. (1), lit. f), art. 182, alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. I. Se aprobă întocmirea unor rapoarte de evaluare pentru stabilirea redevenței la prețul pieței pentru imobilele în care funcționează cabinete medicină de familie, în vederea majorării acesteia, respectiv:

1. Dispensar medical situat în strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj, aflat în domeniul privat al județului Dolj;

2. Dispensar medical situat în strada Olteț, nr. 5, Craiova, Dolj, aflat în domeniul privat al județului Dolj;

3. Clădirea C2 situată în incinta UMS Sadova, aflată în domeniul public al județului Dolj;

Art. 2. Rapoartele de evaluare vor fi întocmite de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Art. 3. Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va comunica Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public și Privat al Județului Dolj și Direcției Economice din cadrul Consiliului Județean Dolj.

Nr. 105

Adoptată la data de 26.03 - 2025

PREȘEDINTE,

DORIN-COSMIN VASILE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL JUDEȚULUI,

CRISTIAN-MARIAN ȘOVĂILĂ



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 33 voturi "PENTRU"



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 860

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 5 septembrie 2002

SUMAR

Nr.	Pagina	Nr.	Pagina
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI			
864. — Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului Consiliului economic interguvernamental mixt dintre România și Republica Uzbekistan, semnat la Taşkent la 26 aprilie 2002.....	2	899. — Hotărâre privind organizarea învățământului postuniversitar medical și farmaceutic uman.....	11-14
Regulamentul Consiliului economic interguvernamental mixt dintre România și Republica Uzbekistan	2-3	900. — Hotărâre privind condițiile și procedura de selecție a candidaților de către Consiliul Economic și Social, în vederea propunerii pentru numirea de către ministrul Justiției a magistraților consultanți	14-15
887. — Hotărâre privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consărilor județene respective	3-7	901. — Hotărâre pentru aprobarea amendamentului, convenit între Guvernul României și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare, la Acordul de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare, destinat finanțării Proiectului privind reforma în domeniul protecției copilului, semnat la Washington la 15 iulie 1998	15
890. — Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Autorității Naționale de Reglementare în Comunicații, precum și a unor măsuri pentru desfășurarea activității acesteia	7-10	902. — Hotărâre pentru completarea anexei nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 523/1997 privind asigurarea pazei obiectivelor, bunurilor și valorilor cu efective de jandarmi	16
36. — Hotărâre privind stabilirea centrului de consultanță și informare a consumatorilor, pentru care se acordă sume de la bugetul de stat în anul 2002	11		

6. Din inițiativa uneia dintre părți și prin înțelegere între copreședinți se poate convoca o sesiune extraordinară a Consiliului sau poate fi organizată o întâlnire suplimentară a copreședinților sau a locțiitorilor acestora.

7. În cadrul sesiunii Consiliul hotărăște se adoptă prin consens.

Hotărârile Consiliului intră în vigoare din momentul semnării lor, în cazul în care nu este prevăzută o altă modalitate și au un caracter de recomandare.

Hotărârile care, la cererea uneia dintre părți, trebuie să fie aprobate de către organele împuternicite ale țării respective intră în vigoare din ziua informării celeilalte părți pe calea unui schimb de note sau prin informare scrisă, care confirmă aprobarea lor de către organele împuternicite ale părții respective.

8. Rezultatele sesiunilor și hotărârile Consiliului se înscriu în protocoalele ce se semnează de către copreședinți.

Protocoalele sesiunilor Consiliului se pregătesc și se semnează în două exemplare, în limbile română, uzbekă și rusă, toate textele fiind egale autentice. Fiecare dintre părți asigură traducerea textului în limba sa națională.

9. În scopul îndeplinirii sarcinilor sale, Consiliul poate, prin convenire între părți, să creeze organe permanente sau temporare, de exemplu subcomitete sau grupe de lucru.

Copreședinte al Consiliului
din partea României,
M. Berinde

Consiliul stabilește sarcinile, sfera de activitate și componența organelor permanente sau temporare care își vor desfășura activitatea în conformitate cu planurile și hotărârile Consiliului.

10. Cheltuielile privind desfășurarea lucrărilor Consiliului, ale organelor permanente sau temporare sunt suportate de partea care organizează sesiunea.

Partea care își trimite reprezentanții la sesiunea ce se desfășoară pe teritoriul celeilalte părți suportă cheltuielile de sedere pentru membrii săi din Consiliu și din organele permanente sau temporare, pentru experții și consultanții săi, inclusiv cheltuielile de diurnă și transport până la locul de desfășurare a sesiunii și înapoi.

11. Prezentul regulament intră în vigoare după îndeplinirea procedurilor interne de aprobare ale fiecărei părți și are valabilitate în decursul perioadei de valabilitate a Acordului dintre Guvernul României și Guvernul Republicii Uzbekistan cu privire la colaborarea comercial-economică, încheiat la 11 februarie 1994.

12. Modificările și completările la acest regulament se aduc prin înțelegere scrisă între părți.

Încheiat la prima sesiune a Consiliului la 26 aprilie 2002 la Tașkent, în două exemplare, fiecare în limbile română, uzbekă și rusă, toate textele fiind egale autentice.

În caz de divergență în interpretare va prevala textul în limba rusă.

Copreședinte al Consiliului
din partea Republicii Uzbekistan,
B. Ahmedov

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE

privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României, ale art. 8 alin. (1) și ale art. 12 alin. (1)–(3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare, precum și ale art. 14 alin. (4) din Legea nr. 148/1999 privind organizarea, funcționarea și finanțarea spitalelor, cu modificările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — Se aprobă trecerea imobilelor, compuse din construcții și terenuri aferente, în care își desfășoară activitatea unitățile sanitare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective.

Art. 2. — Darea în administrare, concesionarea, închirierea și schimbarea destinației imobilelor transmise potrivit art. 1 se pot realiza numai în condițiile legii și cu acordul Ministerului Sănătății și Familiei și al Ministerului Administrației Publice.

Art. 3. — Unitățile sanitare care își desfășoară activitatea în imobilele transmise potrivit art. 1 sunt de interes public județean. Structura activităților acestor unități sanitare se stabilește conform prevederilor legale, cu aprobarea Ministerului Sănătății și Familiei, la propunerea direcțiilor de sănătate publică.

Art. 4. — Predarea-preluarea imobilelor care se transmit conform art. 1 se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. — Prezenta hotărâre intră în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2003.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul sănătății și familiei,
Daniela Bortș
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
Ministrul finanțelor publice,
Mihai Nicolae Tănăsescu

București, 16 august 2002.
Nr. 867.

4

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 660/5.IX.2002

ANEXA

LISTA

cuprinzând imobilele compuse din construcții și terenuri aferente, care trec din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene

Nr. crt.	Denumirea unități sanitare	Localitatea	Nr. anexei*) cuprinzând datele de identificare a imobilului
JUDEȚUL ALBA			
1.	Spitalul Județean Alba Iulia	Alba Iulia	1
2.	Spitalul de Neurologie și Psihiatrie Alba Iulia	Alba Iulia	2
3.	Sanatoriul de Pneumoftiziologie Aiud	Aiud	3
JUDEȚUL ARAD			
1.	Spitalul Clinic Județean Arad	Arad	4
2.	Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie Arad	Arad	5
3.	Spitalul de Psihiatrie Mocrea	Mocrea	6
4.	Spitalul de Psihiatrie Căpâlnaș	Căpâlnaș	7
JUDEȚUL BACĂU			
1.	Spitalul Județean Bacău	Bacău	8
JUDEȚUL BIHOR			
1.	Spitalul Clinic Județean Oradea	Oradea	9
2.	Spitalul de Psihiatrie Nucet	Nucet	10
3.	Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Ștei	Ștei	11
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD			
1.	Spitalul Județean Bistrița	Bistrița	12
JUDEȚUL BOTOȘANI			
1.	Spitalul Județean „Mavromati” Botoșani	Botoșani	13
2.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie Botoșani	Botoșani	14
3.	Spitalul de Copii Botoșani	Botoșani	15
4.	Spitalul de Psihiatrie Botoșani	Botoșani	16
5.	Sanatoriul de Pneumoftiziologie Guranda	Guranda	17
6.	Sanatoriul de Neuropsihiatrie Podriga	Podriga	18
JUDEȚUL BRAȘOV			
1.	Spitalul Județean Brașov	Brașov	19
2.	Spitalul de Copii Brașov	Brașov	20
3.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie „Dr. Ioan Aurel Sârbcea” Brașov	Brașov	21
4.	Spitalul de Boli Infecțioase Brașov	Brașov	22
5.	Spitalul de Psihiatrie și Neurologie Brașov	Brașov	23
6.	Spitalul de Pneumoftiziologie Brașov	Brașov	24
JUDEȚUL BRĂILA			
1.	Spitalul de Urgență Județean Brăila	Brăila	25
2.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie Brăila	Brăila	26
3.	Spitalul de Pneumoftiziologie Brăila	Brăila	27
4.	Spitalul de Psihiatrie Cronice Brăila	Brăila	28
5.	Centrul Medical pentru Copii Brăila	Brăila	29
JUDEȚUL BUZĂU			
1.	Spitalul Județean Buzău	Buzău	30
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN			
1.	Spitalul Județean Reșița	Reșița	31
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI			
1.	Spitalul Județean Călărași	Călărași	32
2.	Spitalul de Pneumoftiziologie Dor Mărunt	Dor Mărunt	33
3.	Spitalul de Psihiatrie Săpunari	Săpunari	34
4.	Spitalul Orășenesc Fundulea	Fundulea	35
JUDEȚUL CLUJ			
1.	Spitalul Clinic Județean Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	36
2.	Spitalul Clinic de Adulți Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	37
3.	Spitalul Clinic de Copii Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	38
4.	Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie „Leon Danielo” Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	39
5.	Spitalul Clinic de Boli Infecțioase Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	40
6.	Spitalul de Boli Psihice Cronice Borșa	Borșa	41

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 660/5.IX.2002

5

Nr. crt.	Denumirea unității sanitare	Localitatea	Nr. anexei) cuprinzând datele de identificare a imobilului
7. Centrul de Diagnostic și Tratament		Cluj-Napoca	42
8. Policlinica cu Plată		Cluj-Napoca	43
9. Spitalul Clinic de Recuperare		Cluj-Napoca	44
JUDEȚUL CONSTANȚA			
1. Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța		Constanța	45
2. Spitalul de Pneumoftiziologie Constanța		Constanța	46
3. Spitalul de Ortopedie, Traumatologie și Recuperare Medicală Eforie Sud		Eforie Sud	47
4. Spitalul de Fiziologie Agigea		Agigea	48
5. Policlinica cu Plată Constanța		Constanța	49
1. Spitalul Județean Sfântu Gheorghe		Sfântu Gheorghe	50
JUDEȚUL DÂMBOVITA			
1. Spitalul Județean Târgoviște		Târgoviște	51
2. Spitalul Rural Niculești		Niculești	52
3. Spitalul de Psihiatrie Buceșani		Buceșani	53
4. Sanatoriul TBC Moroleni		Moroleni	54
5. Centrul de Sănătate Voinești		Voinești	55
6. Centrul de Sănătate Răcari		Răcari	56
7. Centrul de Recuperare Neuromotorie Gura Ocnitei		Gura Ocnitei	57
JUDEȚUL DOLJ			
1. Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova		Craiova	58
2. Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Polana Mare		Polana Mare	59
3. Spitalul de Pneumoftiziologie Leamna		Leamna	60
4. Centrul de Sănătate Măinești		Măinești	61
5. Centrul de Sănătate Plenița		Plenița	62
6. Centrul de Sănătate Băchet		Băchet	63
7. Centrul de Sănătate Dăbuleni		Dăbuleni	64
JUDEȚUL GALAȚI			
1. Spitalul Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Galați		Galați	65
2. Spitalul de Pneumoftiziologie Galați		Galați	66
3. Spitalul de Boli Infecțioase „Cuvioasa Parascheva” Galați		Galați	67
4. Spitalul de Urgență pentru Copii „Sfântul Ioan” Galați		Galați	68
5. Spitalul de Psihiatrie Gănești		Gănești	69
JUDEȚUL GIURGIU			
1. Spitalul Județean Giurgiu		Giurgiu	70
2. Spitalul de Psihiatrie Vadu Lat		Vadu Lat	71
3. Spitalul de Pneumoftiziologie Izvoru		Izvoru	72
4. Spitalul de Boli Infecțioase Singureni		Singureni	73
5. Sanatoriul TBC Florești		Florești	74
JUDEȚUL GOLEȘ			
1. Spitalul Județean Târgu Jiu		Târgu Jiu	75
2. Sanatoriul TBC „Tudor Vladimirescu”		Runcu	76
JUDEȚUL HARGHITA			
1. Spitalul Județean Miercurea-Ciuc		Miercurea-Ciuc	77
2. Spitalul de Psihiatrie Tulgheș		Tulgheș	78
JUDEȚUL HUNEDOARA			
1. Spitalul Județean Deva		Deva	79
2. Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Zam		Zam	80
3. Sanatoriul de Pneumoftiziologie Geoagiu		Geoagiu	81
4. Sanatoriul de Pneumoftiziologie Brad		Brad	82
JUDEȚUL IALOMITA			
1. Spitalul Județean de Urgență Slobozia		Slobozia	83
JUDEȚUL IAȘI			
1. Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii „Sfânta Maria” Iași		Iași	84
2. Spitalul Clinic de Urgență „Sfânta Treime” Iași		Iași	85
3. Spitalul Clinic de Urgență Iași		Iași	86
4. Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie „Elena Doamna” Iași		Iași	87
5. Spitalul Clinic de Boli Infecțioase „Sfânta Parascheva” Iași		Iași	88
6. Spitalul Clinic de Psihiatrie „Socola” Iași		Iași	89
7. Spitalul de Obstetrică-Ginecologie „Cuza Vodă” Iași		Iași	90

SPIITALUL CLINIC ILIEI NR. 1
CRAIOVA

Dolj



NR. C RT	UNITATEA SANITARA LOCALITATEA	ADRESA	CARACTERISTICI TEHNICE	SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)	SUPRAFATA TEREN (mp)	VALOARE INVESTAR PRELUATA (mil. lei)	UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA IN PROPIET. CARREA SE TRANSMITE	Consiliul jude en DOLJ
	Spiitalul Clinic Jud. nr. 1 Clinica Oncologie	Bd. Mare al Ion Antonescu, nr. 60, Craiova	P+1U cuprinz cu polistirene, tera la supraf. de 77770 mp construit din cadre i beton	12971.5	77770	96,280,000	Consiliul jude en DOLJ	
	Chimioterapie, Oncologie- radioterapie, dermatologie	idem	P+4, suprafa 600 mp, construit din pl ci prefabricate	600		9,495,000		
	Furtunier Cabloteleapie cu intermit mult	idem	supraf. 274 mp, beton i cermid supraf. 1200 mp, construit din beton i BCA	275		767,430		
	Pompa termic, depozite alimentare, materiale sanitare i ateliere	idem		1200		2,600,000		
	Bazin de ap potabil	idem	Capacitate 300 mc, beton supraf. 110 mp, construit beton, c rmid	322		In valoarea aplatului		
	Sist de oxigen	idem	supraf. 210 mp construit din BCA i plci albi	110		400,000		
	Aviziere i depozite umbraite	idem	supraf. 143 mp, construit din plci albi	210		520,000		
	Depozite naturale	idem	supraf. 80 mp, beton, c rmid, gize naturale	145		297,914		
	Crenelarii	idem	supraf. 250 mp, cadre metalice i gizuri	80		520,000		
	Ser Ilon	idem	P+1, suprafa 390 mp, beton i c rmid	250		77,439		
	Sp ltozie	idem	supraf. 200 mp, beton i BCA	390				
	Bimod aprovizionare i lechile	idem	supraf. 14 mp, beton i BCA	200		85,325		
	Cabin poart nr. 1	idem	supraf. 28 mp, beton i BCA	54		250,000		
	Cabin poart nr. 2	idem	supraf. 7.5 mp, tera pl ci metalice supraf. 300 mp, 10 garajiere, beton i BCA	28		10,000		
	Cabin poart nr. 3	idem	supraf. 300 mp, beton i BCA	7.5				
	Camin acandii i medicil	idem	P+1, suprafa 610 mp, 12 cabine- te, beton i c rmid	300		313,600		
	Aciera PIRAM	idem	Idem	300		256,300		
	Policlinica de Stomatologie nr. 1	Calea Bucurei, Nr. 147, Craiova		610		1,369,300		
	Policlinica de Stomatologie nr. 2	Cart. Braza lui Navac, Cmiom Alena Voiculescu, nr. 10 Craiova		610		1,100,924		
	Planning familie		P+1, suprafa 340 mp, tera la supraf. de 1600 mp, beton i c rmid	340	1600	1,022,670		

Dolj

Casa medicală	Str. Mihai Bravu, nr. 16, Craiova	suprafa 400 mp, lotul locuin particular	400		1,171,500
Lehotariu de medicina legală	Str. V. Alecsandri, nr. 18, Craiova	144 mp, teren 1200, mp, c r mid	560	1200	365,070
Dispensarele medicale urbane	Str. Siretului nr. 13, Craiova	144 mp, teren 3060 mp, c r mid, i beton	185	3060	368,200
Dispensarul medical nr. 1	Com. Bucev, sat 1 campia	suprafa 630 mp, teren 1400 mp, c r mizi din beton i BCA	650	1400	90,258
Dispensarul medical nr. 2	idem	suprafa 840 mp, teren 2080 mp, c r mid	840.15	2989	95,890
Dispensarul medical nr. 3	Com. Imini	suprafa 120 mp, teren 625 mp, c r mid	120	625	90,533
Dispensarul medical nr. 4	Com. Radovna	144 mp, teren 3183 mp, c r mid	467.82	3185	90,533
Punctul sanitar Intermun	Com. Radovna, sat Intersina	suprafa 60 mp, c r mid			5,400
Dispensarul medical nr. 5	Com. Sletia	suprafa 180 mp, teren 1484 mp, suprafa 10,5 mp, c r mid	180	1484	90,533
Punctul sanitar Mirza	Com. Sletia sat Mirza	suprafa 9 mp, c r mid			P r valoare idem
Punctul sanitar Teneu	Sletia sat Teneu	suprafa 214 mp, teren 2070 mp, c r mid	255	2070	90,533
Dispensarul medical nr. 6	Com. Teasca	suprafa 143 mp, teren 398 mp, c r mid	174	598	90,533
Dispensarul medical nr. 7	Com. Teasca, sat Suceu	suprafa 50 mp, teren 340 mp, c r mid			200,000
Punctul sanitar Suceu	Com. Teasca, sat Suceu	suprafa 195 mp, teren 6300 mp, c r mid			90,533
Dispensarul medical nr. 8	Com. Vela	suprafa 9 mp, c r mid			P r valoare
Punctul sanitar Buceviciu	Com. Vela, sat Buceviciu	suprafa 137 mp, teren 1037 mp, c r mid	165	837	120,533
Dispensarul medical nr. 9	Com. Virvor	suprafa 55 mp, teren 1242 mp, c r mid			P r valoare proprietar refuz s den valoare de inventar
Punctul sanitar Chisinau	Com. Virvor, sat Chisinau				
Centrul de sanatate Suceu					
- cabinetul intern, administrativ i farmacie			403.2		
- ap i tuno			97.15		
- central termic			63.7		
- magazii i garaj			337.25		
- morg			34.83		
- neclire			35.2		
- camer bazei ap, PSI			6		
- noclier					
- cablu gaz			16		
- fluar			77.19		
					1,502,520

116



Aprobat

Președintele Consiliului Județean Dolj



Nr. 6854 / 10.03.2003

Nr. 1796 / 04.03.2003

P.V.
încheiat între

**Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova
și Consiliul Județean Dolj**

Comisia numită de Directorul General al Spitalului Clinic Județean de Urgență Craiova, cu sediul în mun. Craiova, str. Maresal I. Antonescu nr. 60, reprezentată de domnul Albu Marin

și

Comisia numită de Președintele Consiliului Județean Dolj, cu sediul în Craiova, str. Unirii nr. 19, reprezentată de domnul Voiculescu Ion

În baza prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 867/2002 comisiile au efectuat predarea-primirea imobilelor din folosința unității sanitare pentru trecerea acestora din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județului Dolj și în administrarea Consiliului Județean Dolj.

Predarea, respectiv primirea construcțiilor și terenurilor s-a făcut prin inventariere în condițiile legii, care face componentă din prezentul protocol.

Situația privind datele de identificare a imobilelor predate este prevăzută în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezentul protocol.

Pentru imobilele predate unitățile sanitare au anexat la protocol copie de pe fișele de evidență contabilă a mijloacelor fixe și notă contabilă de descărcare a gestiunii acestora; de asemenea, s-a anexat nota contabilă de intrare în gestiunea domeniului public al județului Dolj, documente care fac parte integrantă din prezentul protocol.

Protocolul s-a încheiat în 3 exemplare, astăzi, 04.03.2003.

Comisii

Predător,

Iordache Petre
Neamțu Grațian
Velișcoiu Marian

Primitor,

Manolescu Laura
Achimescu Valentin
Dărac Aurelia
Plăcintescu Georgeta

LISTA DE INVENTARIERE
Data 04.03.2003

Unitatea: *SAU. CANT. 10.000.000*
Magazia: *SAU. CANT. 10.000.000*

Gestione *CANT. 10.000.000*
Loc de depozitare

Pagina 1

Nr. C.I.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de inventar	U/M	CANTITATE		VALORI		Atene-menturi- valoare
				Stocuri	Diferențe	Preț unitar	Diferențe Plus Minus	
				Faprice	Scriptice	Plus	Minus	
1	CANT. 10.000.000	1000	kg	1				9.200.000
2	CANT. 10.000.000	1003	kg	1				9.200.000
3	CANT. 10.000.000	1005	kg	1				9.200.000
4	CANT. 10.000.000	1009	kg	1				9.200.000
5	CANT. 10.000.000	1012	kg	1				9.200.000
6	CANT. 10.000.000	1011	kg	1				9.200.000
7	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
8	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
9	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
10	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
11	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
12	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
13	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
14	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
15	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
16	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
17	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
18	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
19	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
20	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
21	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
22	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
23	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
24	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
25	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
26	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
27	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
28	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
29	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
30	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
31	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
32	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
33	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
34	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
35	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
36	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
37	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
38	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
39	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
40	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
41	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
42	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
43	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
44	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
45	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
46	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
47	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
48	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
49	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
50	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
51	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
52	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
53	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
54	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
55	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
56	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
57	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
58	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
59	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
60	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
61	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
62	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
63	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
64	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
65	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
66	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
67	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
68	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
69	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
70	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
71	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
72	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
73	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
74	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
75	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
76	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
77	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
78	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
79	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
80	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
81	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
82	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
83	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
84	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
85	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
86	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
87	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
88	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
89	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
90	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
91	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
92	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
93	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
94	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
95	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
96	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
97	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
98	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
99	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000
100	CANT. 10.000.000	1014	kg	1				9.200.000

Gestione (Responsabil înlocuit fix)

Contabilitate

Numele și prenumele: *SAU. CANT. 10.000.000*

Semnătura: *SAU. CANT. 10.000.000*

68

Nr. raport: 164/2025

RAPORT DE EVALUARE **privind stabilirea redevenței la pretul piete**



Privind proprietatea

**DIPENSARUL MEDICAL, situat în Localitatea
Craiova, Strada Olteț Nr. 5**

Utilizatorul desemnat: U.A.T. JUDETUL DOLJ
Client: U.A.T. DOLJ

CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare
- I.2 Clientul
- I.3 Utilizarea desemnată
- I.4 Utilizatorul desemnat
- I.5 Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese
- I.6 Data evaluării si data inspectiei
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Tipul valorii utilizat
 - 1.8.1 Ipoteze
 - 1.8.2 Costuri de tranzacționare
 - 1.8.3 Alocarea valorii
- I.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
- I.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul
- I.11 Ipoteze speciale
- I.12 Specialist
- I.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)
- I.14 Tipul raportului sau al altor documentații elaborate
- I.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea activului si/sau datoriei supusa evaluarii. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- II.3 Informatii despre amplasament/ acces
- II.4 Descrierea activului
- II.5 Date privind impozitele si taxele
- II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Tipul pietei
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
- Echilibrul pieței. Previziuni
- Riscul de garantie

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
- IV.2 Evaluarea imobilului
 - IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
 - IV.2.2 Cea mai buna utilizare
 - IV.2.3 Abordări in evaluare

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	DIPENSARUL MEDICAL		
Numele clientului	U.A.T. DOLJ		
Utilizatorul desemnat	U.A.T. JUDETUL DOLJ		
Data evaluarii	18.08.2025		
Proprietar(i)	CONSILIUL PUBLIC JUDEȚEAN DOLJ		
Numar Carte Funciara	-		
Numar cadastral	-		
Adresa proprietatii	Localitatea Craiova, Strada Olteț Nr. 5		
Regim inaltime imobil	1/P+1		
Suprafete (mp)	Suprafata utila	124	m²
	Suprafață teren	150,5	m²
Acces	Acces din drum public asfaltat, Strada Olteț		
Tip drum acces	☒ asfaltat/ betonat ☐ pietruit ☐ pamant		
Utilitati edilitare existente in zona	Tip retele / instalatii	Trase la teren	
	Electrice	☒	Retea urbana
	Incalzire	☒	Retea urbana
	Alimentare cu apa	☒	Retea urbana
	Alimentare cu gaze	☒	Retea urbana
	Canalizare	☒	Retea urbana
Utilitati edilitare existente pe proprietate	Tip retele / instalatii	Trase la teren	
	Electrice	☒	Retea urbana
	Incalzire	☒	Retea urbana
	Alimentare cu apa	☒	Retea urbana
	Alimentare cu gaze	☒	Retea urbana
	Canalizare	☒	Canalizare
Descriere constructie Presupunem	CARACTERISTICI ALE CLADIRII: Fundația din beton Structura de rezistență: caramida portanta Plansele sunt din grinda de lemn Compartimentari interioare: caramida Acoperiș: tip sarpana de lemn cu invelitoare din tigla Finisaje exterioare: tencuieli si zugraveli exterioare Finisaje interioare: vopsea lavabila, scari si pardoseli placate cu placi ceramice - Pardoselile sunt placate cu parchet laminat, PCV medical, gresie si ciment mozaicat cu in spatii umede - Zugraveli: tencuieli, glet, vopsea lavabila, in ulei si placi ceramice in spatiile umede - Instalatii si dotari sanitare: wc, lavoar - Tâmplăria exterioară este PVC cu geam termopan - Usa de acces PVC - Tâmplăria interioară: usi din PVC, iar ferestrele din PVC cu geam termopan Utilități în dotare: INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: - Instalatie electrica - Tablou electric - Prize și întrerupătoare INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE - Instalatie din cupru pe alimentarea cu caldura - Incalzire in calorifere - Sistem de incalzire – CT proprie gaz INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ - Din rețeaua urbana		

	- Instalatie din cupru configurata pe alimentarea cu apa INSTALAȚII ȘI DOTĂRI CANALIZARE - Din rețeau orasului - Instalatie din PVC INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE - Din rețeaua orașului - Imobilul este bransat la rețeaua urbana de gaze																								
Stare imobil	☐ foarte buna ☒ buna ☐ satisfacatoare																								
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare - presupunem	1930																								
Cladire in curs de executie presupunem	☐ DA ☒ NU																								
Gradul de finalizare	100 %																								
Garaj (nr)	0																								
Boxa (nr)	0																								
VALOAREA DE PIATA																									
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">REZULTATELE EVALUARII</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Valoare de piata</th> <th colspan="2">PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA</th> <th colspan="2">REDEVENTA LUNARA</th> </tr> <tr> <th>lei</th> <th>euro</th> <th>ani</th> <th>luni</th> <th>Eur/mp/su/luna</th> <th>Eur/luna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>835.362</td> <td>165.000</td> <td>25</td> <td>300</td> <td>4,4</td> <td>550</td> </tr> </tbody> </table>	REZULTATELE EVALUARII						Valoare de piata		PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA		lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna	835.362	165.000	25	300	4,4	550
REZULTATELE EVALUARII																									
Valoare de piata		PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA																					
lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna																				
835.362	165.000	25	300	4,4	550																				
Observatii	-																								

Intocmit de:

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/ 2025



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare

Activul evaluat il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: **DIPENSARUL MEDICAL** situat in Localitatea Craiova, Strada Olteț Nr. 5.

I.2. Clientul (solicitantul evaluarii): U.A.T. DOLJ

I.3. Utilizarea desemnată: stabilirea redevenței la pretul piete pentru cabinetele medicale.

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: “limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Metodologia de calcul și estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare potențial obținabilă a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani. Prevederile sau estimările continuate în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare. Pentru oricare alt scop decât cel declarat mai sus, clădirea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport. Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte utilizări desemnate în afara celor prezentate.

I.4. Utilizatorul desemnat: U.A.T. JUDEȚUL DOLJ

Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3.a Persoana care primește o copie, nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat și clientul sunt prezentați la pct. 2 și 4 de mai sus din capitolul I)

3.b Persoana care primește o copie a prezentului raport, fără a fi identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în ceea ce privește raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la nici un fel de pretenție față de evaluator.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul desemnat al lucrării.

I.5. Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese

SC PROVAL JUST SRL

Cod de Inregistrare fiscală 48024179

Registrul Comerțului sub nr. J35/1591/2023

Sediul: Timisoara, str. Obreja, nr. 13, CP 300330

Tel: 0773 867 668

E-mail: office@proval.ro

Web site: www.proval.ro

Membru Corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0900

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – DANCIU PAVEL CLAUDIU – membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 19471/ 2025.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025**, aprobate prin Hotărârea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR și în vigoare de la 1 iulie 2025.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2025
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

DANCIU PAVEL-CLAUDIU
EVALUATOR AUTORIZAT
EPI, EBM, LEGITIMATIE NR.
19471/ 2025



DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul, **DANCIU PAVEL CLAUDIU**, in calitate de evaluator, („Evaluatorul”) / („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care *beneficiarul* a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea **U.A.T. JUDETUL DOLJ** („Beneficiarul”)

Declar pe propria raspundere:

- ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codul de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este **(i)** sot/sotie sau concubinul/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv²
- ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este **(i)** sot/sotie sau concubin/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului,;
- ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv **(i)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(ii)** nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului **(iii)** nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, **(iv)** nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;
- Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiata in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/ 2025



² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

1.6 Data evaluării

Data evaluării este 18.08.2025

Data inspecției: 18.08.2025

Data întocmirii raportului: 19.08.2025

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator autorizat, **MARIUS GHEORGHE**, in prezenta unui reprezentant al clientului.

1.7 Moneda raportului

Valoarea de piata a activului supus evaluarii este prezentata in LEI si EURO.

1.8. Tipul valorii utilizat: Valoarea de piata.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* și/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.

Chirie de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Sursa definiției este volumul **Standardele de Evaluare a Bunurilor**, ediția **2025**, SEV 102 Tipuri ale valorii (paragraf A10.1).

Tipul valorii este adecvat *utilizării desemnate* a evaluării.

Premisa valorii este utilizarea curenta/existenta a activului supus evaluarii.

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, art 17: “limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Metodologia de calcul si estimare a “valorii de piata” a tinut cont de scopul si obiectul evaluarii si de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum si prevederile legislatiei specifice, in vigoare. Valoarea redeventei lunare potential obtenabile a fost calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani. Previziunile sau estimările continute in raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de condițiile viitoare. Pentru oricare alt scop decat cel declarat mai sus, cladirea supusa evaluarii poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport.

1.8.1. Ipoteze. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client 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 clădirii (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;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.
- Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalațiilor;
- 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 evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului/reprezentantul clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- 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;
- 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 metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate, utilizarea desemnata și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la activul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (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.

1.8.2. Costuri de tranzacționare

Nu e cazul

1.8.1.3. Alocarea valorii

Nu e cazul

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, rationamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și se finalizează odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării.

Etapele evaluării sunt:

- definirea problemei de evaluare;
- stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- colectarea datelor și descrierea bunului subiect al evaluării;
- analiza pieței;
- aplicarea abordărilor în evaluare;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- raportarea evaluării.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a **clientului**. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de utilizarea acestora și tipul de

valorii utilizat. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii¹, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect.

Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi afectata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte.

Asemenea informatii depasesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat existenta unor aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

I.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

La baza evaluarii au stat, in principal, urmatoarele documente si elemente informative, considerate semnificative:

- a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - Editia 2025
- c) Legislatia in domeniu:
 - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.
- d) documentele de proprietate mentionate la pct II.1

Alte informatii consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii de piata specifica si din mass-media de specialitate; Publicatii privind piata imobiliara;
- Portalul Imobiliare.ro
- Platforma AnalizeImobiliare.ro
- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referinta al monedei nationale.

I.11. Ipoteze speciale:

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie. Daca eventuale lucrari topografice ulterioare cu referire la cladirea evaluata vor indica alte suprafete/limite ale cladirii, iar Clientul le va inregistra in mod corespunzator in patrimoniul - prezenta evaluare va trebui reconsiderata, la solicitarea Clientului. Evaluatorul apreciaza ipotezele speciale ca fiind rezonabile si adecvate cu circumstantele particulare ale prezentei evaluari si subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la aceea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

I.12. Specialist: nu este cazul

Specialistul reprezinta o persoana sau grup de persoane care are/au capacitati tehnice, experienta si cunostinte necesare pentru a realiza o evaluare sau a asista in realizarea unei evaluari sau a procesului de verificare si contestare. Specialistul poate fi angajat intern sau contractat extern.

I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Intrucat factorii ESG pot influenta evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta anumite riscuri sau oportunități - evaluatorul a luat in considerare, in estimarea valorii, impactul factorilor ESG semnificativi, in masura in care aceste elemente sunt masurabile și considerate rezonabile, in urma aplicarii rationamentului profesional.

³ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

Raportul de evaluare este valabil în condițiile factorilor ESG de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

I.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul se va transmite în format electronic către utilizatorul desemnat.

Raportul cuprinde sinteza evaluării (în formatul agreat de utilizatorul desemnat al raportului), termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a activului evaluat, analiza a piete imobiliare, o analiză CMBU și abordările în evaluare aplicate, opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, grilele de calcul, localizarea pe hartă a imobilului, imagini ale proprietății.

I.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.4, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea **clientului**. Acest raport de evaluare este întocmit pentru utilizarea desemnată și pentru utilizatorul desemnat, precizat la pct. I.4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.16. Conformitatea cu SEV - valabile la data evaluării

Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR și în vigoare de la **1 iulie 2025**:

Standarde generale:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101);
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS102);
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS104);
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS105);
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active:

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS400);
- GEV 630 - Evaluare bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință, etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din:

DIPENSARUL MEDICAL situat în Localitatea Craiova, Strada Olteț Nr. 5

Imobilul subiect cu număr inventar: 1018

Nr CF: -

Nr cad.: -

Documente anexate puse la dispoziția evaluatorului

Hotărâre nr 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinet medicale adoptată la data de 26.03.2025 Nr 105

Încheiere între Spitalul Județean de Urgență Craiova și Consiliul Județean Dolj

Hotărâre majorare patrimonial, Consiliul Județean Dolj, data 29.05.2003 Nr 43

Hotărâre bunuri imobile aflate în domeniul public Dolj care trec în domeniul privat al Județului Dolj

Anexa Nr 4, la hotărârea nr 140/2004

Sumar Monitorul Oficial al României, hotărâre anexa 58

Sarcini:

Nu sunt

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Dispensarele Medicale 3-6 Adulți sunt situate în Craiova, Județul Dolj, pe Strada Olteț, Nr. 5.

Craiova este situată în sud-vestul României, în Câmpia Română, pe malurile râului Jiu, afluent al Dunării. Coordonatele sale aproximative sunt 44°19'N și 23°48'E. Orașul se află la o altitudine medie de 90-100 de metri deasupra nivelului mării, cu un relief predominant plat, dar cu ușoare denivelări în zonele periferice. Suprafața sa este de circa 81 km². Clima este temperat-continentală, cu veri calde (medii de 23-26°C) și ierni reci (medii de -2°C), precipitații moderate și ocazionale fenomene extreme (canicule sau viscole). Poziția sa centrală în Oltenia îl face un nod important de transport, cu conexiuni rutiere, feroviare și aeriene (Aeroportul Internațional Craiova). Craiova este un centru economic major al regiunii, contribuind semnificativ la PIB-ul județului Dolj. Este un hub industrial și comercial, găzduind companii și instituții financiare. Sectoarele cheie includ:

- Industria: Producția de automobile (Ford România), utilaje și industria alimentară.
- Serviciile: IT&C, educație (Universitatea din Craiova), sănătate și comerț.
- Imobiliarele: Dezvoltarea de birouri și ansambluri rezidențiale, cu zone precum Craiovița Nouă în expansiune.
- Turismul: Atracții precum Centrul Vechi, Parcul Romanescu și Muzeul de Artă atrag peste 500.000 de vizitatori anual.

Orașul are o rată a șomajului scăzută (circa 3%), dar se confruntă cu provocări precum traficul aglomerat și poluarea industrială. Salariul mediu net în Craiova este peste media națională, în jur de 4.000 RON lunar (2025), dar costul vieții este moderat, cu chirii mai accesibile decât în București. Craiova contribuie cu aproximativ 10% la PIB-ul regiunii Oltenia, fiind un centru economic și cultural. La 31 ianuarie 2025, Craiova concentra 15% din activitatea de comerț exterior a județului Dolj, evidențiind rolul său în economie. Conform Institutului Național de Statistică (INS),

economia României a stagnat în T1 2025, cu un PIB de 447,669 miliarde de lei, afectând și Craiova, deși orașul rămâne un motor regional.

Dispensarul Medical 3-6 Adulți este situat în Craiova, pe Strada Olteț, Nr. 5. Strada Olteț este o arteră liniștită, înconjurată de blocuri rezidențiale și clădiri publice, cu acces rapid la Bulevardul Nicolae Titulescu și stații de autobuz (linii 1, 9, 23B) la 5-8 minute de mers pe jos. Zona este bine deservită de transport public, incluzând autobuze și microbuze, cu acces facil spre centru. Cartierul George Enescu este atractiv datorită combinației dintre liniștea rezidențială și apropierea de facilități urbane. În apropiere se află Parcul Romanescu, ideal pentru activități recreative, și centre comerciale precum Electroputere Mall, la 10 minute distanță. Suprafața tipică pentru clădiri publice precum dispensarele este de 400-600 mp, incluzând cabinete medicale, săli de așteptare și dependințe (farmacie, birouri). Valoarea unor astfel de proprietăți variază între 300.000 și 500.000 €, în funcție de modernizări și dotări. Proximitatea față de școli, grădinițe și unități medicale face această proprietate esențială pentru servicii comunitare.

Facilități în zonă

- Rețea de transport în comun – în apropiere
- Unități comerciale în apropiere – magazine suficiente
- Unități de învățământ – sunt
- Unități medicale – sunt
- Instituții de cult – sunt
- Sedii de bănci – sunt
- Instituții guvernamentale – nu sunt
- Muzee – nu sunt
- Parcuri – sunt
- Lacuri – nu sunt
- Cursuri de apă – nu sunt

Utilități edilitare în zonă

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de termoficare: existentă
- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă
- Rețea de telefonie: existentă

Concluzie privind zona de amplasare:

Zona de referință: zonă urbană comerciala-rezidențială a loc. Craiova. În zonă se găsesc: clădiri publice și blocuri rezidențiale, cu spații comerciale majore la parter. Amplasare favorabilă.

Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderată. Zonă necontaminată. Ambient civilizat.

II.3 Informatii despre amplasament / acces

Accesul la drumul public Strada Olteț se realizeaza din cota de teren aferent imobilului, inscris cu numar inventar 1018

Proprietatea analizată este situată la o distanță de aproximativ 140 m de Primăria Craiova, 950 m de Centrul Vechi, 2.500 m de Parcul Romanescu.



Strada România Muncitoare



Tip drum acces: drum public, asfaltat, Strada Olteț

Nivel de activitate a pietei (NAP)

Ținând cont de localizarea imobilului, într-o zonă centrală a localității Craiova în urma analizei de piață pentru această proprietate și ținând cont de tipul construcției, consider că nivelul de activitate a pietei este ridicat

II.4 Descrierea proprietății evaluate:

- Tipul construcției – Instituție spitalicească

- Teren in indiviziune – Cota teren – 150 mp
- Anul construirii – 1930 estimativ, preluat de la client
- Regim de înălțime – 1/P+1E
- Suprafata utila – 124 mp

II.5 Caracteristici cladire

Fundația din beton

Structura de rezistență: caramida portanta

Plansele sunt din grinda de lemn

Compartimentari interioare: caramida

Acoperiș: tip sarpana de lemn cu invelitoare din tigla

Finisaje exterioare: tencuieli si zugraveli exterioare

Finisaje interioare: vopsea lavabila, scari si pardoseli placate cu placi ceramice

- Pardoselile sunt placate cu parchet laminat, PCV medical, gresie si ciment mozaicat cu in spatii umede
- Zugraveli: tencuieli, glet, vopsea lavabila, in ulei si placi ceramice in spatiile umede
- Instalatii si dotari sanitare: wc, lavoar
- Tâmplăria exterioară este PVC cu geam termopan
- Usa de acces PVC
- Tâmplăria interioară: usi din PVC, iar ferestrele din PVC cu geam termopan

Date privind Certificatul energetic:

S-a prezentat Certificatul energetic ☐ DA / ☒ NU

Starea tehnică a clădirii:

Starea exterioară: buna

Starea interioară: buna

Starea echipamentelor și instalațiilor: bună

Abateri de la cartea funciara: nu se cunosc

II.5 Date privind impozitele si taxele – Nu se cunosc

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente

Cotatii: inchirieri

https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-82mp-261093181
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-100mp-266157700
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-206mp-261334237
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-50mp-268441032
https://www.olx.ro/d/oferta/proprietar-spatiu-comercial-str-maria-tanase-IDjLFhg.html
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-100mp-266157700
https://homezz.ro/centru-vechi-centru-comercial-traffic-zilnic-3925334.html

Data dobândirii imobilului prin conventie (vanzare/donatie/mostenire/schimb/partaj/construire: nu s-au pus date la dispozitie evaluatorului.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- *Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.*
- *Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic;*
- *proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;*
- *în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;*
- *cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;*
- *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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.*

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

TIPUL PIETEI - încadrarea în piața proprietăților publice/instituuții spitalicești

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute. Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

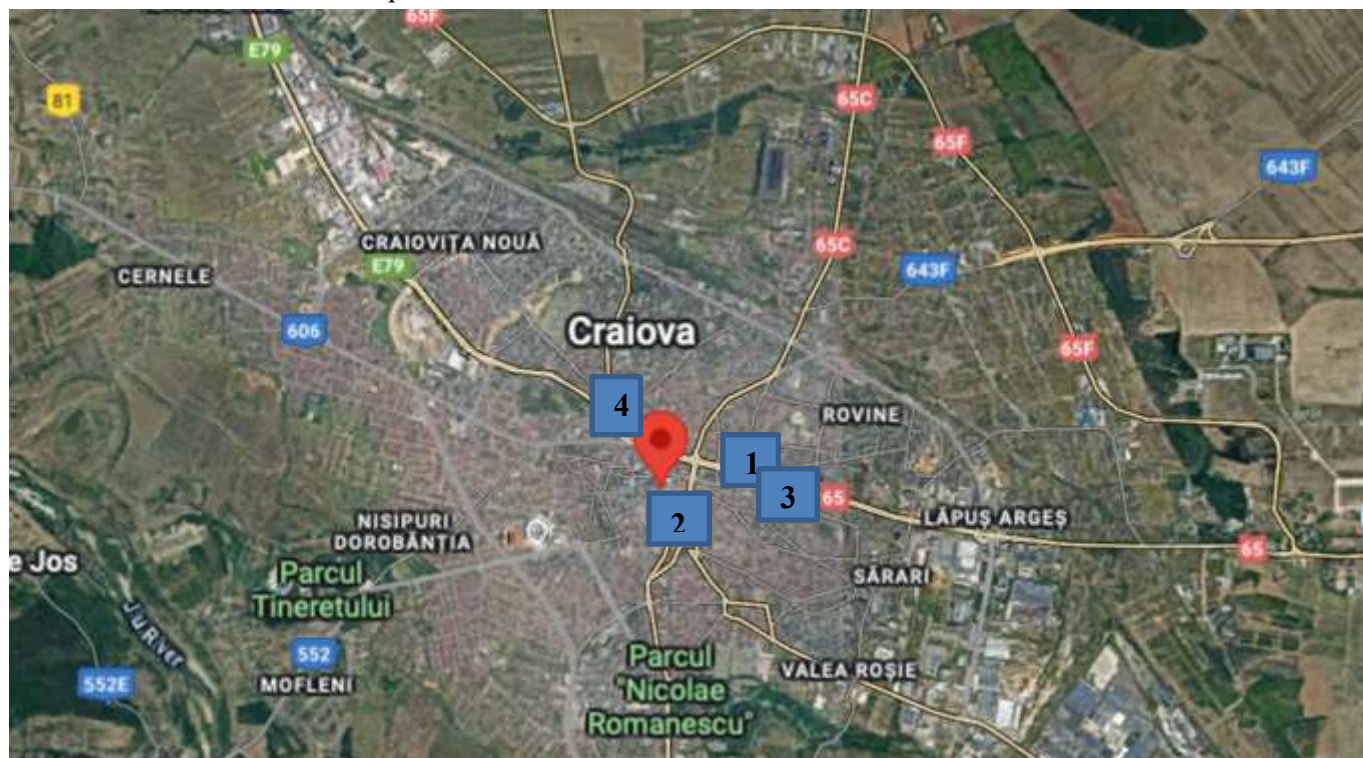
PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților cu destinație medicală sau publică în zone urbane. Zona este comercială-rezidențială, preponderent cu blocuri și clădiri publice. Pe piața imobiliară, zona de referință a subiectului este o zonă accesibilă, cu clădiri publice și rezidențiale solide. În primele 5 luni ale anului 2025, numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri publice în Craiova a scăzut cu 6% față de anul precedent, dar cererea pentru servicii medicale rămâne constantă. Din punct de vedere edilitar: zonă dezvoltată. Din punct de vedere economic: zonă cu economie dezvoltată. Zona este atractivă pe segmentul serviciilor publice. Prețurile de închiriere pentru clădiri cu destinație comercială, construite înainte de 1980, variază între 9,43 – 17,80 euro/mp util, în funcție de localizare, dotări și modernizări.

Ofertele de închiriere a proprietăților similare, din zona analizată, în funcție de localizare, de aria utilă, dotări și finisaje, se situează în intervalul prezentat mai jos:

Nr. Crt.	Localizare	Suprafață -mp-	Valoare - Euro-	Preț /mp - Euro-	Regim inaltime	Terasa mp	Utilitati	Telefon	Sursa
1	Craiova, Calea Bucuresti	82,0	1.200 €	14,63 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	0316 309 775	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-82mp-261093181
2	Craiova, Centru Vechi	100,0	1.780 €	17,80 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	0757 815 902	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-100mp-266157700
3	Craiova, Calea Bucuresti	206,0	2.500 €	12,14 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	0371 234 908	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-206mp-261334237
4	Craiova, Central	50,0	800 €	16,00 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	0757 815 902	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-50mp-268441032
5	Craiova, str Maria Tanase	130,0	1.350 €	10,38 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	0751 168 417	https://www.olx.ro/d/oferta/proprietar-spatiu-comercial-str-maria-tanase-IDILFhg.html
6	Craiova, Centru Vechi	106,0	1.000 €	9,43 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	0374 538 013	https://homezz.ro/centru-vechi-centru-comercial-traffic-zilnic-3925334.html
Media euro/mp		14							
Mediana euro /mp		15							
Min euro/mp		10							
Max euro/mp		18							

Localizarea ofertelor la vanzare pe harta zonei



	- Proprietatea evaluată
1	- Comparabila nr. 1
2	- Comparabila nr. 2
3	- Comparabila nr. 3
4	- Comparabila nr. 4

ANALIZA OFERTEI

Retail-ul a înregistrat cea mai puternică performanță în H1 2025, cu o cerere susținută de resurgerea consumului, intrarea a 99 de noi branduri internaționale (60% în centre comerciale) și expansiunea discounterilor, determinată de încrederea consumatorilor mai slabă. Retail park-urile, care au triplat în dimensiune în ultimul deceniu, domină dezvoltarea în orașe secundare. Oferta de spații retail moderne este limitată în comparație cu cererea, ceea ce duce la o consolidare a pieței. Dezvoltările se concentrează pe formate eficiente, cum ar fi retail park-urile, care au triplat dimensiunea în ultimul deceniu, depășind 1 milion mp. Acestea sunt preferate datorită investițiilor mai mici și flexibilității în leasing, ținând zone cu densitate populațională ridicată și orașe cu peste 50.000 de locuitori care lipsesc de infrastructură modernă. Acestea sunt preferate datorită investițiilor mai mici și flexibilității în leasing, ținând zone cu densitate populațională ridicată și orașe cu peste 50.000 de locuitori care lipsesc de infrastructură modernă.

ANALIZA CERERII

Cererea este puternică și rezilientă, susținută de o creștere modestă a consumului retail, în ciuda presiunilor inflaționiste. Consumatorii preferă formate de proximitate și conveniență, ceea ce impulsionează expansiunea discounterilor și brandurilor internaționale. Piața a atras un număr record de 99 de noi branduri în 2024 (creștere de 40% YoY), dintre care 60% au optat pentru centre comerciale. Investițiile în retail au reprezentat 44% din volumul total de investiții imobiliare în H1 2025, indicând un apetit crescut al investitorilor.

Factori de Cerere: Cerere ridicată pentru spații în zone cu acoperire limitată, cum ar fi orașele secundare și terțiare. Companiile se concentrează pe eficiență operațională și atragerea clienților prin experiențe fizice, susținute de o revenire a turismului și vânzărilor retail.

Absorbție/Take-up: Ocupare ridicată în proiectele existente, cu cerere susținută în H1 2025, contribuind la peste 150.000 mp ocupați în total pe piața comercială (inclusiv retail). Cererea este impulsionată de expansiunea lanțurilor mari și de noi intrări pe piață.

ECHILIBRUL PIETEI. TENDINTE

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare. Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Echilibrul pieței retail este caracterizat de o cerere robustă care depășește oferta disponibilă, ducând la o piață "favorabilă proprietarilor" (landlord's market). Cererea crescută provine din expansiunea brandurilor internaționale, creșterea consumului în orașe secundare și preferința pentru formate convenabile, în timp ce oferta se adaptează lent, cu focus pe dezvoltări sustenabile și eficiente. Echilibrul va rămâne tensionat, cu cererea depășind oferta, ducând la creșteri moderate ale chiriilor și scăderi ale vacanței în segmente premium. Pe termen lung (până în 2030), piața este așteptată să crească, susținută de infrastructură și integrare europeană, dar cu riscuri din incertitudini geopolitice și economice.

Conform Imobiliare.ro, cererea imobiliară în 2025 va rămâne ridicată, dar mai prudentă, influențată de factori precum incertitudinea politică, inflația și condițiile de creditare. Creșterea veniturilor și scăderea IRCC (5,55% din aprilie) vor susține achizițiile, însă oferta limitată și prețurile în creștere vor orienta cumpărătorii către zone periurbane și închirieri.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- 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.

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Date privind modul de realizare a evaluării

- **Abordarea prin piață** - conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale caror preturi se cunosc.
- **Abordarea prin venit** – conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.
- **Abordarea prin cost** – conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului.

Utilizarea curentă/ utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul, care este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

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

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerare capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – să genereze cea mai mare valoare a activului.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar.

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare implica testul permisibilitatii legale, testul posibilitatii fizice, testul fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime.

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul In care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata.

Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative. A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar, iar utilizarea industrială nu este permisa legal.

CONCLUZII ASUPRA CMBU

Proprietatea evaluată este **DIPENSARUL MEDICAL**, amplasat in **Localitatea Craiova, Strada Olteț Nr. 5**

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea impusa: **institutie spitaliceasca**; această utilizare întrunește cerintele prevăzute în definiția celei mai bune utilizării si evaluatorul a constatat ca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

Estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate s-a facut in ipoteza CMBU – utilizarea existenta.

IV.2.3 Abordări in evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piața considera ca preturile proprietății sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața (vezi grila datelor de piata din anexe).

Abordarea prin piata este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Abordarea prin piata nu este fezabilă atunci când proprietatea în cauză este unică, sau dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate.

Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor sau ofertelor de tranzacționare cu active similare sau asimilabile efectuate.

Grila de calcul, ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in **Anexa nr. 3**,

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

Valoare estimata (€/mp)	1.371 €/mp
Valoare estimata (€)	170.000 €
Valoare estimata (lei)	860.676 lei

IV.2.3.1 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda capitalizarii veniturilor**. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, apartamentul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii apartamentului prin aceasta metoda sunt :

- ⇒ **Venitul brut potential VBP** – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului - s-a considerat o chirie de 13,5 euro/luna/su conform grilei de calcul anexata raportului.
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 80%, estimat in baza informatiilor din piata, deoarece nu dispune de posibilitati de parcare, nu are vad, este situat la etaj. Nu are vizibilitate.
- ⇒ **Venitul brut efectiv VBE** – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (reparatii si renovare) - s-au considerat cheltuieli de exploatare de 715 euro
Nu s-au luat in calcul cheltuieli cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chiriasilor
- ⇒ **Venitul net din exploatare VNE** – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;
- ⇒ Rata de capitalizare "**c**" reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.
Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat este de 9,3%;

Formula de calcul este: $V = \frac{VNE}{c}$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in **Anexa nr. 3**,
Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro	165.000 €
	Lei	835.362 lei

IV.2.3.3 Abordarea prin cost

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Teoretic, deprecierea poate începe să se acumuleze de la finalizarea construcției chiar dacă reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului; în cazul de față deprecierea relevante sunt cea fizică² și cea externă.

În cazul de față, această abordare nu s-a aplicat, fiind mai puțin relevantă, având în vedere existența unei oferte rezonabile de spatii comparabile, disponibile pe piata spre inchiriere, in zona analizata.

² Estimată pe baza constatărilor la fața locului a evaluatorului care a efectuat inspecția.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, **DIPENSARUL MEDICAL** situat in **Localitatea Craiova, Strada Olteț Nr. 5**, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

ABORDAREA PRIN PIATA: 170.000 euro, echivalent 860.676 lei

ABORDAREA PRIN VENIT: 165.000 euro, echivalent 835.362 lei

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potențial obținabile la:

REZULTATELE EVALUARII					
Valoare de piata		PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA	
lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna
835.362	165.000	25	300	4,4	550

Redevența reprezintă plata periodică (lunar sau anual) pentru utilizarea unui bun imobil (ex.: terenuri publice concesionate sau clădiri). Principiul recuperării valorii de piață în 25 de ani derivă din legislația concesiunilor:

Legea nr. 50/1991, republicată în Monitorul Oficial nr. 933 din 12 octombrie 2011, cu modificările ulterioare:

- **Art. 17, alin. 1:** Stabilește durata maximă a concesiunii pentru bunuri imobile publice la 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii, în funcție de contractul încheiat cu autoritățile. Alin. 3 implică echilibrul economic între părți.
- **Corelație:** Perioada de 25 de ani (jumătate din 49) este o practică derivată, nereclamată verbatim, dar susținută de necesitatea recuperării valorii de către proprietar. Este susținut de Codul Civil (art. 1676), care impune echitate în contracte de concesiune.

Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a concesiunii de bunuri publice, publicată în Monitorul Oficial nr. 164 din 4 martie 2014:

- **Art. 6:** Confirma durata maximă de 49 de ani pentru concesiuni, cu obligația respectării principiului echității economice.

Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare:

- **Art. 1673-1677:** Reglementează contractele de concesiune, impunând ca redevența să asigure recuperarea valorii bunului într-o perioadă rezonabilă (ex.: 25 ani interpretat ca jumătate din durata maximă).
- **Art. 1676:** Echitate economică între concesionar și proprietar.

Ordinul ANEVAR nr. 12/2025 (publicat 01.07.2025, Monitorul Oficial nr. 621):

- Codifică metodologia recuperării valorii în 25 de ani ca standard profesional, aliniat la practicile internaționale (IVSC – International Valuation Standards Council).

Evaluarea redevenței utilizează trei abordări principale, conforme cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR) și reglementările legale:

1. Abordarea prin piata;
2. Abordarea prin venit;
3. Abordarea prin cost.

Metodologiile sunt ancorate în Legea nr. 50/1991, Legea nr. 17/2014, Legea nr. 287/2009, OUG nr. 24/2011, Codul Fiscal, și standardele ANEVAR (Ordinul nr. 12/2025).

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode.

Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru PGA (proprietati generatoare de afaceri).

Precizia.

Au fost verificate ofertele de la inchiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare si rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicatii de specialitate.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a redeventei lunare pentru imobilul supus evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin venit, estimata la:

REZULTATELE EVALUARII					
Valoare de piata		PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA	
lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna
835.362	165.000	25	300	4,4	550

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/2025



VI. ANEXE:

ANEXA nr. 1: Localizarea imobilului evaluat pe harta zonei

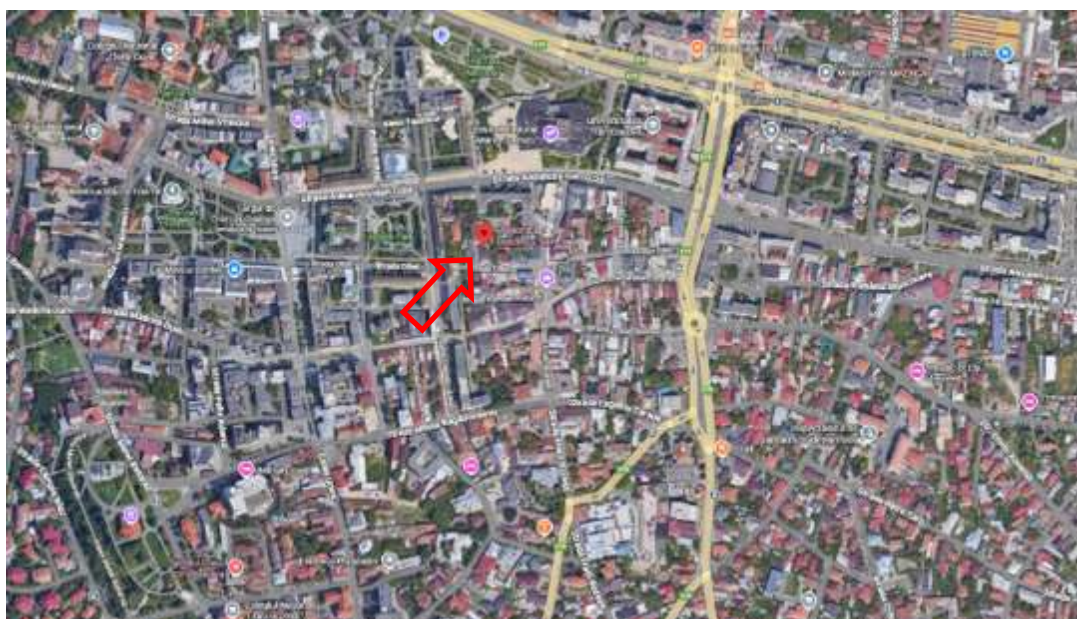
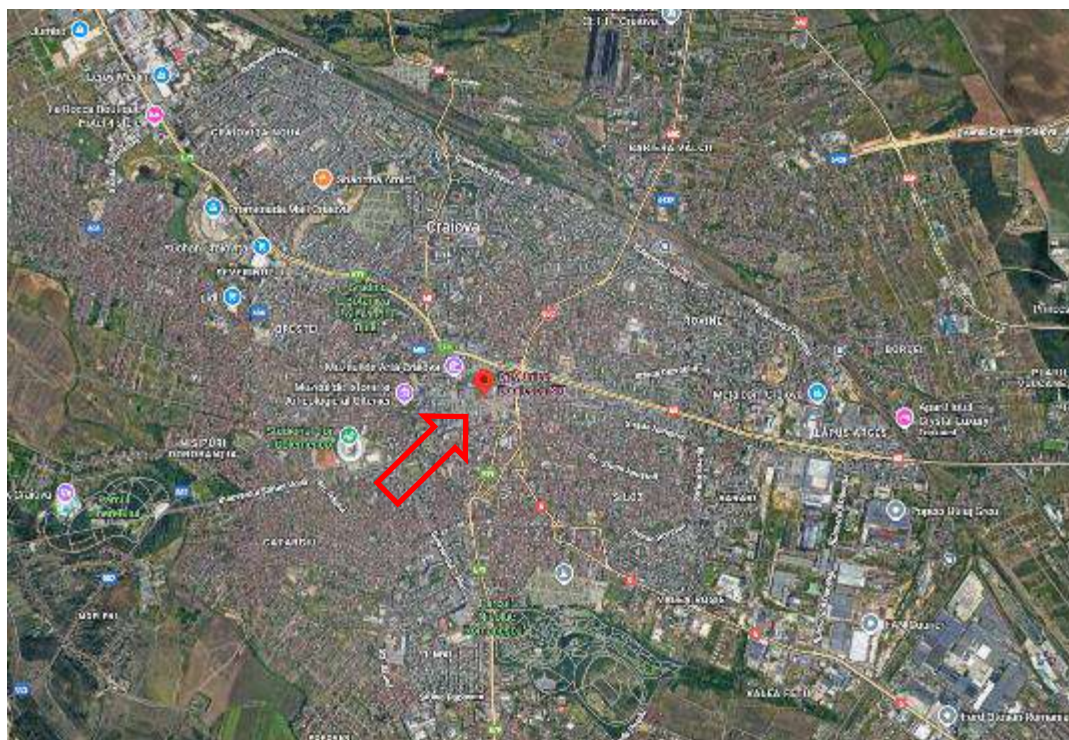
ANEXA nr. 2: Fotografii ale imobilului evaluat

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin venit

Extrase privind prețurile ofertelor comparabile pe segmentul de piață al proprietății

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate, Documentația cadastrală, Plan de amplasament si delimitare, etc.

Anexa nr. 1: Localizarea imobilului evaluat pe harta zonei



Anexa nr. 2: Fotografii ale imobilului evaluat:









ANEXA nr. 3: Determinarea chiriei de piata

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț de ofertă (€)		1.200	1.780	2.500	800
Pret euro/mp		14,63	17,80	12,14	16,00
Aria utilă (m²)	124,00	82,00	100,00	206,00	50,00
<i>Anexe</i>	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
<i>Componente non-imobiliare</i>	Nu are	Nu are	Nu are	Nu are	Nu are
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț chirie euro/mp clădire		14,63	17,80	12,14	16,00
<i>Tipul tranzacției</i>		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare (%) pentru negociere	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (€) pentru negociere		-0,80	-0,98	-0,67	-0,88
Preț ajustat		13,83	16,82	11,47	15,12
Ajustări specifice tranzacției					
<i>Drept de proprietate transmis</i>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		13,83	16,82	11,47	15,12
<i>Condiții de finanțare</i>	De piață	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		13,83	16,82	11,47	15,12
<i>Condiții de vânzare</i>	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		13,83	16,82	11,47	15,12
<i>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</i>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		13,83	16,82	11,47	15,12
<i>Condiții de piață</i>	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat		13,83	16,82	11,47	15,12

Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Loc. Craiova, strada Oltet, nr. 5, jud. Dolj	Craiova, Calea Bucuresti	Craiova, Centru Vechi	Craiova, Calea Bucuresti	Craiova, Central
Ajustare (%)		10%	0%	10%	0%
Ajustare (€)		1	0	1	0
Caracteristici fizice					
Regim înălțime	P+1E	P	P	P	P
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Aria utilă inchirială	124,00	82,00	100,00	206,00	50,00
Ajustare (%)		-4%	0%	5%	-10%
Ajustare (€)		-0,56	0,00	0,60	-1,44
Finisaje	Medii	Medii	Medii spre inferioare	Medii	Medii
Ajustare (%)		0%	3%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,50	0,00	0,00
Încălzire	CT	similar	similar	termoficare	similar
Ajustare (%)		0%	0%	1%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,11	0,00
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Utilizare	Spatiu comercial/cabinet medical	Spatiu comercial	Spatiu comercial/pretabil cafenea, bar	Spatiu comercial	Spatiu comercial
Ajustare (%)		0%	-10%	0%	0%
Ajustare (€)		0	-2	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		0,82	-1,20	1,86	-1,44
Preț ajustat		14,65	15,62	13,33	13,68
Ajustare totală netă absolută (€)		0,82	-1,20	1,86	-1,44
Ajustare totală netă procentuală (%)		6%	-7%	16%	-10%
Ajustare totală brută absolută (€)		1,94	2,21	1,86	1,44
Ajustare totală brută procentuală (%)		14,1%	13,1%	16,2%	9,5%
Numărul ajustări		2	2	3	1
Curs de schimb la 18.06.2025	LEI/EURO	5,0628			
Chirie lunară propusă/mp	LEI	69,28			
	EURO	13,68			

Explicația ajustărilor:	
Tranzacție /oferta	Oferte
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat ajustari
Tipul tranzacției	Tipul tranzacției nu este considerat un element de comparație, ci o transformare a valorii de ofertare, în preț de vânzare, prin negociere. Ajustare pentru tipul tranzacției a fost estimată în urma discuțiilor cu proprietarii și agențiile imobiliare și reprezintă diferența procentuală între prețul cu care au avut loc tranzacțiile și prețul ofertat pentru aceleași proprietăți.
Drept de proprietate transmis	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile dreptul de proprietate transmis este considerat deplin.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât proprietatea imobiliară subiect cât și proprietățile comparabile au aceleași condiții de finanțare și anume capitalul propriu.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile nu s-au identificat motivații speciale pentru tranzacționarea proprietății, deci au aceleași condiții de vânzare, respectiv independent.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece la proprietățile comparabile nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat ajustări deoarece prețurile de ofertă a proprietăților comparabile, sunt valabile la data evaluării.
Localizare	S-au aplicat ajustari comparabilelor 1 si 3 deoarece au o localizare inferioara, austrile au fost estimate in urma analizei de piata.
Etaaj	Nu s-au aplicat ajustări.
Aria utilă (m ²)	S-au ajustat chiriile pe mp ale comparabilelor pentru a estima chiria subiectului, presupunând că chiria pe mp scade non-liniar pe măsură ce suprafața crește, datorită economiei de scară (ex: chiriași mari negociază tarife mai mici, costuri fixe distribuite). Este bazată pe modele econometrice (ex: regresie log-log) și este frecvent utilizată în evaluări imobiliare pentru diferențe mari de suprafață. Exponent negativ care reflectă scăderea chiriei pe mp cu mărirea suprafeței. Am folosit $k = -0.1$, o valoare standard, bazată pe practici imobiliare.
Finisaje	S-au aplicat ajustari pozitive comparabilei 2 deoarece dispune de finisaje inferioare, ajustările au fost estimate in urma analizei de piata.
Gradul de finalizare	Nu s-au aplicat ajustări.
Încălzire	S-au aplicat ajustări comparabilei 3 pentru sistemul de incalzire inferior fata de subiect. Ajustările au fost estimate in urma analizei de piata.
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustări, neidentificandu-se caracteristici economice la coparabilele folosite pentru stabilirea valorii de piață a proprietății subiect.
Utilizare	S-au aplicat ajustari negative comparabilei 2 deoarece are CMBU ca spatiu cafenea/bar, superior fata de subiect. Ajustările au fost estimate in urma analizei de piata.

Estimarea valorii prin abordarea prin piata si venit

Grila capitalizarii

ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE			
Venit brut potential VBP			20.088
suprafata inchiriabila spatiu comercial (mp)			124,0
chirii nete - euro/mp/luna			13,5
chirii nete - euro/an			20.088
alte venituri service charge echivalentul cheltuielilor de exploatare (euro)			0
Grad de ocupare (%)			80
Venit brut efectiv VBE			16.070
Cheltuieli de exploatare			715
FIXE			627
impozit	1,3%@ CIN constructii		543
asigurare	0,2%@ CIN		84
VARIABLE			88
Reparatii-intretinere	0,3%		40
Fond pentru cheltuieli neprevazute @ venit	0,3%		48
VENIT NET DIN EXPLOATARE VNE			15.355
RATA DE CAPITALIZARE (%)			9,3%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)			165.112
CHELTUIELI AMENAJARE			0
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro		165.000 €
	Lei		835.362 lei
Rata de capitalizare s-a ales din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat.			

Indicator sector	CBRE România	Colliers	Darian DRS	Cushman &	iO Partners -	Knight Frank
Rata de capitalizare (%)	9,00%-10,00%	9,00%-10,00%	9,00%-10,00%	8,00%-9,00%	8,75%-9,75%	N/A

Grila de piata

PREZENTARE COMPARABILE PROPRIETATE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei:		https://www.storia.ro/ro/oferta/carpe-diem-imobiliare-cldire-zona-centrala-pretabil-spaiu-p-e-m-ldqwpq https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-craiova-lascar-catargiu-85mp-269776440 https://www.blitz.ro/craiova/spatiu-comercial-vanzare-blitz177663svc		
Preț de oferta/vanzare €		430.000 €	157.000 €	175.000 €
Pret de oferta/vanzare €/mp		1.593 €	1.847 €	1.522 €
Tip:	Spatiu comercial la parter de bloc	Similar	Similar	Similar
Localizare (Cartier/Zona):	Loc. Craiova, strada Olteț, nr. 5, jud. Dolj	Calea Bucuresti	Zona Catargiu	Calea Bucuresti
Etaj spatiu comercial	01-Jan	D	P	D
Suprafata utila totala (mp)	124,00	270	85	115
An construire:	1930	1980	2000	1960
Finisaje interioare	Bune	Bune (S)	Bune (S)	Bune (S)
Finisaje exterioare	Finisaje din tencuieli si zugraveli	Similar	Similar	Similar
Utilitati:	apa, canalizare, curent, gaz	apa, canalizare, curent, gaz	apa, canalizare, curent, gaz	apa, canalizare, curent, gaz
Finisaje	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare PVC	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica
Sistem incalzire	CT	CT	CT	CT
Componente nonimobiliare:	Nu	Nu	Nu	Nu

Grila de calcul

ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIILOR DIRECTE						
ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Preț de oferta/vanzare €			430.000	157.000	175.000	
Pret €/mp			1.593	1.847	1.522	
Tipul tranzacției			oferta	oferta	oferta	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de -5%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Ajustari	Abs		-21.500	-7.850	-8.750	
Pret ajustat €			408.500	149.150	166.250	
Ajustari specifice tranzacției						
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			408.500	149.150	166.250	
Condiții de finanțare		La piață	La piață	La piață	La piață	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			408.500	149.150	166.250	
Condiții de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			408.500	149.150	166.250	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			408.500	149.150	166.250	
Condiții de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			408.500	149.150	166.250	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		Loc. Craiova, strada Oltet, nr. 5, jud. Dolj	Calea Bucuresti	Zona Catargiu	Calea Bucuresti	Au fost aplicate ajustari pozitive de 5% comparabilei B pentru ca este amplasata in locatie recunoscuta de piata ca fiind inferioara locatiei proprietatii de evaluat situata proprietatea de evaluat
Ajustari	%		0%	15%	0%	
Ajustari	Abs		0	22.373	0	
Etaj spatiu comercial		1/1	D	P	D	Au fost aplicate ajustari pentru diferente ale etajelor asupra comparabilelor 2 si 3, avand in vedere ca acestea s e afla situate la etaje inferioare (exclusiv demisol) sau superioare (exclusiv parter), fata de proprietatea analizata
Ajustari			10%	-10%	10%	
Pret ajustat €			40.850	-14.915	16.625	
Suprafata utila totala (mp)		124,00	270	85	115	Pentru suprafata utila s-au efectuat corectii asupra comparabilelor 2 si 3, avand in vedere ca acestea dispun de suprafete semnificativ mai mari sau mai mici decat proprietatea analizata. S-a considerat ca raportat la valoarea/mp pretul este mai mare in cazul imobilelor ce dispun de o suprafata mai mica si mai mic in cazul imobilelor ce dispun de suprafete mai mari.
Diferenta suprafata (mp)			-146,00	39,00	9,00	
Ajustari	%		10%	-10%	0%	
Ajustari	Abs		40.850	-14.915	0	
An construire:		1930	1980	2000	1960	Au fost aplicate ajustari pentru diferente ale anului construirii asupra comparabilei 1, anul de construire al acesteia fiind inferior fata de cel al proprietatii analizate
Ajustari	%		-20%	-20%	-15%	
Ajustari	Abs		-81.700	-29.830	-24.938	
Finisaje Interioare		Bune	Bune (S)	Bune (S)	Bune (S)	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au finisaje FB similare cu cele ale proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Finisaje exterioare		Finisaje din tencuiei si zugraveli	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au finisaje exterioare similare cu cele ale proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Utilitati:		apa, canalizare, curent, gaz	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au Centrala termica proprie
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Tamplarie		ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa PVC cu geam termopan	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	ferestre PVC+termopan, usi interioare celulare si usa intrare metalica	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan si usi interioare din lemn
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Sistem incalzire		CT	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari intrucat nicio comparabila nu are anexe, similar cu proprietatea de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Componente nonimobiliare:		Nu	Nu	Nu	Nu	Nu au fost necesare ajustari intrucat nicio comparabila nu este oferata cu componente nonimobiliare, similar cu proprietatea de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			1.513	1.316	1.373	
Ajustare totală netă €			-21.500	-45.138	-17.063	
Ajustare totală netă (%)			-5%	-29%	-10%	
Ajustare totală brută €			184.900,0	89.882,5	50.312,5	
Ajustare totală brută (%)			43,00%	57,25%	28,75%	
Numar ajustari			3	4	2	
Valoare estimata (€/mp)		1.371 €/mp				
Valoare estimata (€)		170.000 €				
Valoare estimata (lei)		860.676 lei				

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

C

Anexa nr. 4

Extrase privind prețurile ofertelor comparabile pe segmentul de piață al proprietății COMPARABILE INCHIRIERI SPATIU COMERCIAL Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-82mp-261093181>

Spatiu comercial 80 mp, vitrina, Calea Bucuresti
Calea Bucuresti, Craiova - [Vezi Harta](#)

1.200 € / lună
14.400 € / mp / lună



[Salvează](#)

BLITZ **BLITZ ROMANIA**
BLITZ (PAG)

0316309775
Apelată acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Email](#)

[Raportează anunț](#)

[Dezactivează notificările](#)
dacă nu vrei să mai fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Dezactivează Notificările](#)

Sup. utilă / mp. utilă: **82 mp**

Tip prop.: **Bloc de apartamente**

Niv.: **5**

[Vezi Harta](#)

Descriere spațiu comercial

BLITZ ofera spre inchiriere spatiu comercial, cu o suprafata de 82 mp, este situat la Calea Bucuresti, beneficiind astfel de o vizibilitate crescuta datorita pozitiei sale semi-centrale si a traficului intens, atat pietonal, cat si auto. Cu vitrine generoase, spatiul ofera o expunere ideala pentru orice tip de afaceri, fie ca este vorba de retail, servicii sau birouri. Spatiul este in majoritate open space cu exceptia zonei de vestiar si grup sanitar.

Un alt avantaj major este parculul amplasat chiar in fata spatiului, care nu doar ca ofera un cadru relaxant si atractiv, dar poate atrage si mai multi vizitatori. Atmosfera aerisita si verde din fata proprietatii adauga un plus de valoare experientei clientilor si poate transforma spatiul intr-un punct de atractie al zonei.

Datorita localizarii de top si accesibilitatii facile, acest spatiu este ideal pentru afaceri care doresc sa se bucure de expunere maxima si sa fie parte dintr-o comunitate dinamica, intr-una dintre cele mai cautate zone comerciale ale orasului, precum: parcuri sportive, cafenea, clinica, cabinete notariale sau avocat, show-room, casino, etc.

Va asteptam la vizionari!
Cod oferta / ID BLITZ: P132796

Structura rezidentia: beton
Nr torale: 1
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 92 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 3
Utilitati: - Sistem incalzire (Calorifer); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Curent, trifazic, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon)
Finisaje - Izolati termice (Exterior); Poduri (Craie); Iluminat (Lamp, Spoturi, Aplice, Exterior cladirii)
Dotari - Contorizare (Apometru, Contor caldura, Contor gaz); Dotari mobile (Interfon)
pretinchiriere: 1200
monedinchiriere: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat

CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

credit bancar
De la
4,89%

INTESA SANIMOLO BANK

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-100mp-266157700>

Spatiu comercial, 100 mp, parter, Centrul Vechi al Craiovei

Central, Craiova - Vezi Hartă

1.780 € / lună

17.80 € / mp / lună



Salvează



Adriana Mierla
Consultant imobiliar
GDN REAL ESTATE



0757 815 902
0757890080

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările

Sup. utilă / mp. utili:
100 mp

Tip prop.:
Bloc de apartamente

Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

GDN Elite Imobiliare va ofera spre inchiriere un spatiu comercial cu o suprafata de 100 mp, situat ultracentral, la parterul unui bloc, ideal pentru diverse activitati comerciale sau de birouri. Imobilul este compartimentat practic in 3 incaperi, hol si grup sanitar, ceea ce il face potrivit pentru clinici medicale, cabinete stomatologice, showroom-uri, farmacie, saloane de infrumusetare, bistro-uri, birouri si multe altele. Spatiul beneficiaza de centrala termica proprie si aer conditionat, oferind confort pe tot parcursul anului. Este necesara renovarea, astfel incat noul chirias il poate amenaja exact dupa propriile nevoi si viziuni.

Vă așteptăm cu drag la vizionare!

Structura rezistentă: caramida

Nr torozi:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 0 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 3

Utilitati - Sistem incalzire: (Centrala proprie); Climatizare: (Aer conditionat); Utilitati generale: (Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare)

Finisaje - Poduri: (Grasie); Stare interior: (Necesita renovare); Iluminat: (Aplica)

Dotari - Contorizare: (Apometre, Contor caldura, Contor gaz)

pretinchirire: 1780

moneda inchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

CASA TA DE VIS.
CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

CREDIT IPOTECAR
Dobândă fixă
de la
4,89%

INTESA SANDBLOK BANK

Utilități

Comision

50%

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: 17.8 EUR/mp (total: 1780 EUR/lună), Comision 50% cumpărător

Suprafață disponibilă: 100

Disponibilitate spațiu: imediat

Puncte de interes

Mijloace transport

Centru Oltet

Stati autostr

aprox. 60 m

Centru Oltet

Stati autostr

aprox. 64 m

Teatrul National

Imparatii

aprox. 10 m

Teatrul National

Imparatii

aprox. 10 m

[Vezi toate optiunile](#)

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-calea-bucuresti-206mp-261334237>

Spatiu comercial cu vad, 206 mp, AC, Calea Bucuresti-Mc Donald's

Calea Bucuresti, Craiova - [Vezi Harta](#)

2.500 € / lună

12,14 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:
206 mp

Tip prop:
Bloc de apartamente

Niv:
7



[Vezi Hartă](#)

ELEGANT CALL CENTER
ELEGANT IMOBILIARE
(PRO)

0371234908
Apelază acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunt](#)



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fi la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Dezactivează Notificările](#)

Descriere spațiu comercial

ELEGANT IMOBILIARE propune spre inchiriere un spatiu comercial cu vad ridicat si este situat pe Calea Bucuresti, zona Mc Donald's.

Spatiul are o suprafata utila de 206 mp, avand 2 cai de acces si este compartimentat astfel: 5 incaperi, 2 holuri si 2 grupuri sanitare.

Imobilul este dotat cu 5 aparate de aer conditionat.

Spatiul este potrivit pentru diverse activitati economice.

Va asteptam la vizionari!

Structura rezistentă: beton

Nr torase:

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 206 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 1

Utilitati - Sistem incalzire (Termoficare,Calorifere), Climatizare (Aer conditionat), Utilitati generale

(Curent,Apă,Canalizare,Gaz)

Finisaje - Poduri (Grosie,Parchet), Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre)

pretinchiriere: 2500

monedinchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

**CASA TA DE VIS,
CÂND CONTEAZĂ, HERITĂ TOTUL.**

CREDIT IPOTECAR
Debitând fixă
de la
4,89%

INTESA SANDBLOK BANK

**Vezi dacă un
fară se poate?**

**Ma la mai cumpar
fară si gata!**

Comparabila 4

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-craiova-central-50mp-268441032>

Spatiu comercial, 50 mp, Zona Centrala

Central, Craiova - [Vezi Hartă](#)

800 € / lună
16 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utilă

50 mp

Tip prop.

Casă/Vilă

Niv.

2

[Vezi Hartă](#)



Adriana Mierla

Consultant Imobiliar

ODN REAL ESTATE



0757 815 902

0757890080

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Dezactivează Notificările](#)

Descriere spațiu comercial

ODN Elite Imobiliare ofera spre inchiriere un spatiu comercial de 50 de metri patrati, situat la parterul unei case finalizate in anul 2020. Compartimentarea este practica, fiind format din doua camere si un grup sanitar, ceea ce il face potrivit pentru o gama larga de activitati. Spatiul beneficiaza de centrala termica, aer conditionat si sistem de supraveghere video, asigurand atat confortul, cat si siguranta necesara pentru desfasurarea activitatii. Datorita amplasarii excolente si finisajelor moderne, acest spatiu reprezinta o alegere ideala pentru saloane, birouri, agentii de turism sau cabinete medicale. Este o locatie care ofera vizibilitate, acces facil si un mediu profesional adaptat nevoilor afacerii tale.

Va asteptam cu drag la vizionare!

[Parcare stradala](#)

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XC0014080

Actualizat în: 01 August 2025

Regim înaltim:

P+2E

Utilități

Comision

50%

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună

16 EUR/mp (total: 800 EUR/lună), Comision 50% cumpărător

Suprafață disponibilă

50

Disponibilitate spațiu

Imediat

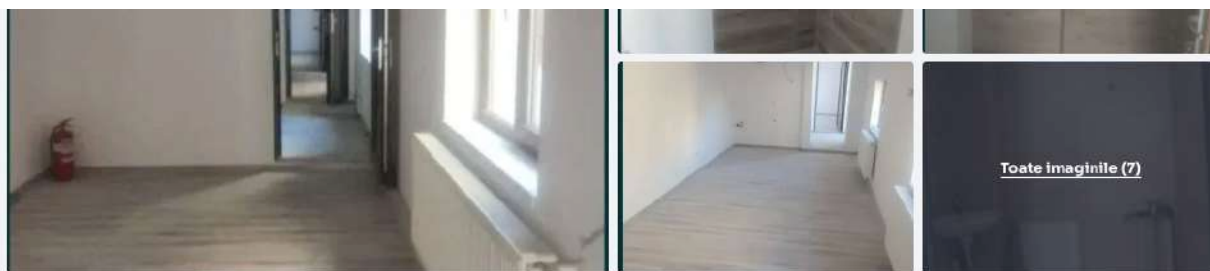
CASA TA DE VIS. CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

CREDIT IPOTECAR
Dobândă fixă de la **4,89%**

INTESA SANBIOLO BANK

Extrase privind prețurile ofertelor comparabile pe segmentul de piață al proprietății COMPARABILE VANZARI SPATIU COMERCIAL Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/carpe-diem-imobiliare-clădire-zona-centrala-pretabil-spaIU-p-e-m-IDqwpq>



Carpe Diem Imobiliare -Clădire zona centrala pretabil spațiu P + E + M

430 000 € 1 593 €/m²

 Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	270 m ²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	centru comercial
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	aer condiționat

Caracteristici

Siguranță:	☒ alarmă
	☒ supraveghere video
Media:	☒
	☒ canalizare
	☒ apă curentă

Descriere

Tel. (zero sapte trei trei noua cinci doi zero sapte unu). Construcție din cărămidă, acoperită cu tablă, toate îmbunătățirile, toate utilitățile. P = spațiu + baie cu intrare din strada, 3 camere, 2 bai. E + M = câte doua apartamente pe nivel a doua camere semidecomandate. Alarma la parter. Se accepta si schimb cu apartament plus diferenta.

Carpe diem

CARPE DIEM

 0733 952 071

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Samsung Galaxy S21 FE, 256GB, DS
Black, 5G cu Evolve 3

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-craiova-lascar-catargiu-85mp-269776440>

Spatiu comercial casa parter 104mp cu toate utilitatile in Catargiu

157.000 €

Lascăr Catargiu, Craiova - Vezi Hartă



Salvează



Narcis Lapusneanu
Consultant Imobiliar
GDN REAL ESTATE



0744613972
0757890080

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Dezactivează notificările
dacă nu vrei să mai fii la curent cu
cele mai noi anunțuri imobiliare.

Dezactivează Notificările



Sup. utilă / mp. utili:

85 mp

Tip prop.:

Casă/Vilă



Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

GDN Elite Imobiliare va ofera oportunitatea achizitionarii unei case edificata in anul 2000 in regim parter, cu suprafata construita de 104mp, care are ca destinatie spatiu comercial insa care se poate utiliza si ca spatiu rezidential, fiind complet mobilata si utilata in acest sens. Terenul aferent este de 141mp, din care zona libera de curte, aproximativ 40mp. Imobilul are o suprafata utila de 85mp si este inteligent compartimentata, existand un living open space cu bucatarie, doua dormitoare, camera tehnica, doua bai si spatiu de depozitare in pod. Ca dotari exista sistem de supraveghere video, aer conditionat, ferestre din termopan profil pvc si usa metalica la intrare. Accesul se face de pe o strada publica, direct de pe trotuar, neexistand zona de curte in fata imobilului. In spatele casei se afla o curte frumoasa amenajata. Casa este racordata la absolut toate utilitatile si se vinde mobilata si utilata exact asa cum se observa in fotografii. Pentru detalii suplimentare, va invitam sa va programati pentru o vizionare!

Structura rezistentă: bca

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 104 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 3

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifero); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podole (Gresie, Parchet); Iluminat (Lampi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Curte)

pretvanzare: 157000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:

Disponibilitate proprietate: imediat

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XC0D1409G

Actualizat în: 12 Septembrie 2025

Regim înălțime:

P

Utilități

CASA TA DE VIS.
CÂND CONTEAZĂ, MERITĂ TOTUL.

CREDIT IPOTECAR
Dobândă fixă
de la
4,89%

INTESA SANPAOLO BANK

Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-vnzare-IDxjiv? gl=1*1ux1v17* gcl aw*R0NMLjE3NTYyNzM3MDAuQ2p3S0NBand0clhGQmhCaUVpd0FFS2VuMThaQXJJRnBRaGtOa1ZscVIIUTJVUDVEM0M2NGNzM2N2YV82UWVZOEdMbmp4UTc5cDM2QnNSb0NCZW9RQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTczNDA0NDQ1OC4xNzU2MjIzMjkW* ga*NDIxODkzODU4LjE3NTYyMjMyOTE.* ga 1XTP46N9VR*cE3NTgzNzMzMTQkbzMzJGcxJHQxNzU4MzczMzQ3JGoyNyRsMCRoMA..



Spatiu de vanzare

175 000 € 1 522 €/m²

 Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă: 115 m²

Eta:	fără informații
------	-----------------

Destinația proprietății:	fără informații
--------------------------	-----------------

Locația imobilului: _____ fără informații

Stare: fără informații

Tip proprietate:

Tip vânzător: agentie

Informații suplimentare:

Descrizione

Spatiu comercial în suprafata de 115 mp, etaj demisol, situat pe într-un complex rezidențial pe Sfinții Apostoli, utilat cu gresie, tamplarie Pvc, usi de interior centrală termica, curent 380, apa separat. Imobilul dispune de 2 grupuri sanitare.

Palmobiliare

PIAGROUP IMMOBILIARE

☎ 0753 266 104

Nume*

Email*

+40	Număr de telefon*
-----	-------------------

Sunt interesat(ă) de acest magazin de
vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratore di questi dati è S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai più**

Trimite mesajul

Publicitate

Mașini cu km
putini sub 2 ani

OPENLANE
Aproape noi

ANEXA nr. 5: Acte de proprietate

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ
HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj, ales în conformitate cu Hotărârea nr.49/2000;
Având în vedere referatul Direcției Economice înregistrat sub nr.3801/2003 prin care se propune majorarea valorii patrimoniului Consiliului Județean Dolj;

În temeiul prevederilor H.G. nr. 119/30.01.2003 privind trecerea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Dolj și în administrarea Consiliului Județean Dolj, art.14 din O.G. nr. 14/2003 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale pentru Persoanele cu Handicap, Hotărârii nr. 7/13.02.2003 a Consiliului Local Filași, H.G. nr. 867/2002 modificată prin H.G. 1106/2002, O.G. nr. 70/2002 și art.109 din Legea nr.215/2001;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 3.538.339 lei reprezentând valoarea imobilului preluat de la Ministerul Apărării Naționale, conform anexelor nr. 1-4;

Art.2. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 2.975.000 lei, reprezentând valoarea unui obiect de inventar preluat de la Inspectoratul Teritorial de Stat pentru Persoane cu Handicap Dolj, conform anexei nr. 5;

Art.3. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 7.620.000 lei, reprezentând valoarea de inventar a podului metalic demontabil tipizat G-1 preluat prin transfer fără plată de la Consiliul Local Filași, conform anexei nr. 6;

Art.4. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu valoarea clădirilor și terenurilor aferente unităților sanitare publice de interes județean preluate de la Ministerul Sănătății și Familiei, conform anexei nr. 7;

Art.4. Direcția Contencios Juridic, Administrație Locală și Direcția Economică vor asigura îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Nr. 43

Data astăzi 29.05.2003

PREȘEDINTE,
Ing. Ion Măicuțescu



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Jr. Gheorghe Barbărasă

[Signature]

Apex nr. 7
la Hotărârea nr. 22/2003



LISTA

cu valorile clădirilor, terenurilor și suprafețele de teren aferente clădirilor
unităților sanitare publice de interes județean

Nr. crt.	Denumire	Valoare clădire (lei)	Valoare teren (lei)	Suprafață teren mp
1.	Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova	813.186.449	180.903.500	128175,5
-	Spital Județean de Urgență Craiova	798.707.994	-	74606
-	Policlinică Stomatologie nr. 1 Cl. București	1.369.300	-	610
-	Policlinică Stomatologie nr. 2 Braza	1.100.924	-	610
-	Planing familial	1.022.670	-	1600
-	Casa Medicului și Farmacistului rev. Lg. 112	1.171.500	-	432,5
-	Clădire medico-legală	365.070	-	1200
-	Disp. Medicale 1-2 adulți și copii - <i>Grădina</i>	308.200	-	3060
-	Gospodărie anexă nr. 1 Leamna de Sus	90.258	-	6800
-	Gospodărie anexă nr. 2 Leamna de Sus	95.800	-	3400
-	Disp. Medical Isalnița	90.533	-	625
-	Disp. Medical Radovan	90.533	-	3185
-	Disp. Medical Terpezița	90.533	-	1774
-	Disp. Medical Teasc	90.533	-	500
-	Disp. Medical Secui	200.000	-	5000
-	Disp. Medical Vela	90.533	135.000.000	7500
-	Disp. Medical Vîrvor	120.533	11.200.000	640
-	Centrul de Sănătate Sadova și Disp. Medical Sadova	1.593.053	-	2055

Policlina nr. 5 Ișalnița					144
-	Disp. Medical nr. 3-5 Craiova	277.000	-	-	85
-	Disp. Medical Almăj	251.850	2.303.500	-	434
-	Disp. Medical Palișu	62.000	-	-	570
-	Disp. Medical Sărbătoarea	62.000	-	-	300
-	Disp. Medical Bratovoiești	1.500.000	14.000.000	-	195
-	Disp. Medical Rojiște	47.300	-	-	2749
-	Disp. Medical Denești	87.102	-	-	116
-	Disp. Medical Locusteni	168.000	-	-	1200
-	Disp. Medical Malu Mare	612.000	-	-	600
-	Disp. Medical Preajba	502.000	-	-	1600
-	Disp. Medical Ghindeni	515.000	-	-	1000
-	Disp. Medical Mirșani	736.000	18.400.000	-	130
-	Disp. Medical 3-6 aduși Craiova - Oct. 1	630.512	-	-	1000
-	Disp. Medical Dobrești	145.167	-	-	500
-	Disp. Medical Livezi	53.749	-	-	54
-	Disp. Medical Braniște	91.100	-	-	5185
2.	Centrul de Sănătate Dăbuleni	1.372.855	139.159.815	-	3490
-	Spital Brîncovenesc Dăbuleni	1.955.245	101.989.425	-	695
-	Dispensar nr. 1 Dăbuleni	67.610	19.670.390	-	1000
-	Dispensar uman Călnărași	140.000	17.500.000	-	24011
3.	Centrul de Sănătate Melnești	4.412.630	539.059.500	-	16072
-	Spital Melnești	2.998.790	417.875.600	-	108
-	Centrală termică veche	96.840	3.164.400	-	140
-	Centrală termică nouă	600.000	-	4.102.000	-



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj ales în conformitate cu Hotărârea nr. 82/29.06.2004;
Având în vedere raportul comun al Direcției Contencios Juridic Administrație Locală și Direcției Economice, înregistrat sub nr. 8582/17.09.2004, prin care se propune modificarea anexei la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr.78/2004 privind darea în administrare unităților de sănătate publică a unor imobile, precum și trecerea din domeniul public al județului Dolj în domeniul privat al județului Dolj a unor bunuri imobile;
În temeiul art. 1 (1) din Legea nr. 99/2004 pentru aprobarea OUG nr. 70/2002 modificată și completată prin O.G. 78/2004 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și local; art. 12 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia; art. 1 din HG 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale; art. 104 lit. "r", 109 și 125 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE

ART.1. Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 78/2004, privind darea în administrare unităților de sănătate publică a unor imobile - construcții și teren - se înlocuiește cu anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

ART.2. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul public al municipiului Calafat și în administrarea Consiliului Local Municipal Calafat bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 2 la prezenta, aparținând secției exterioare Plenita a Spitalului clinic Calafat.

ART.3. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul public al municipiului Craiova și în administrarea Consiliului Local Municipal Craiova bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 3 aparținând secției exterioare Melinești a Spitalului Clinic de Neuropsihiatrie Craiova.

ART.4. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul privat al județului Dolj bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 4, în care funcționează cabinetele medicale înființate potrivit O.G. 124/1998, în vederea concesionării acestora medicilor titulari ai cabinetelor medicale.

ART.5. Predarea-primirea se va face prin protocol în termen de 30 de zile de la comunicare.

ART.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează direcțiile Consiliului Județean Dolj.

Un exemplar din prezenta se va comunica unităților de sănătate publică, Consiliului Local Municipal Calafat și Consiliului Local Municipal Craiova.

NR. 140

PREȘEDINTE,
[Signature]
ION PRIOTEASA

Adoptată astăzi, 23.09. 2004
Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,

GHEORGHE BARBĂRASĂ
[Signature]

H G 884/2004

ANEXA NR. 4
LA HOTĂRÂREA NR. 140/2004



LISTA
bunurilor imobile aflate în domeniul public al județului Dolj
care trec în domeniul privat al județului Dolj

1. Dispensar medical 1-2 adulți+copii Craiova - *Sinectului*
2. Dispensar medical 3-5 pediatrie Craiova -
3. Dispensar medical 3-6 adulți Craiova - *Orteli*
4. Dispensar medical Ișalnița
5. Dispensar medical Radovan
6. Dispensar medical Terpezița
7. Dispensar medical Teasc
8. Dispensar medical Secui
9. Dispensar medical Vela
10. Dispensar medical Vârvor
11. Dispensar medical Almăj
12. Dispensar medical Palilula
13. Dispensar medical Sărbătoarea
14. Dispensar medical Bratovoiești
15. Dispensar medical Rojiște
16. Dispensar medical Daneți
17. Dispensar medical Locusteni
18. Dispensar medical Malu Mare
19. Dispensar medical Preajba
20. Dispensar medical Ghindeni
21. Dispensar medical Mîrșani
22. Dispensar medical Dobrești
23. Dispensar medical Livezi
24. Dispensar medical Braniște
25. Dispensar medical Bechet - cabinete medici de familie
26. Dispensar medical Gîngiova
27. Dispensar medical Călărași
28. Dispensar medical nr. 1 + stomatologie Dăbuleni
 - a. WC 2 compartimente
 - b. Împrejmuire curte (Dispensar nr. 1)

13

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj, constituit în conformitate cu Hotărârea nr. 82/2004;

având în vedere referatul Direcției Economice înregistrat sub nr.10713/12.11.2004 prin care se propune completarea anexei nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 140/2004;

în conformitate cu prevederile art. 1 din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, ale art.10 și 12 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și ale art. 104 lit.f și 109 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

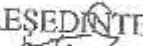
Art.1. Se completează anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 140/2004 cu poziția:

29. Dispensar medical Sadova – cabinete medici familie;

Art.2. Direcțiile Consiliului Județean Dolj vor asigura îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

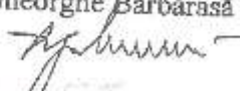
Nr. 173

Adoptată astăzi 18.11.2005

PREȘEDINTE,

Ion Prioteasa



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

Gheorghe Barbărașă


1



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

privind modificarea datelor de identificare a unor bunuri ce aparțin
domeniului privat al județului Dolj și aflate în
administrarea Consiliului Județean Dolj

Consiliul Județean Dolj întrunit în ședință ordinară;

având în vedere raportul Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public
și Privat al Județului Dolj, înregistrat sub nr. 15137/14.10.2009, prin care se propune
modificarea datelor de identificare a unor bunuri ce aparțin domeniului privat al județului
Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj;

în baza art. 2, alin. 2, lit. c) din Legea nr. 82/1991, legea contabilității, republicată;

în temeiul art. 91, alin. 4, lit. c) și a art. 97 din Legea nr. 215/2001, privind
administratia publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă schimbarea datelor de identificare a unor bunuri aflate în
domeniul privat al județului Dolj, conform anexei.

Art. 2. Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj vor aduce la îndeplinire
prevederile prezentei hotărâri.

Nr. 193

Adoptată la data de: 2.10. 2009



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

Gheorghe Barbărașă

la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 193/ **ANEXA**
2009

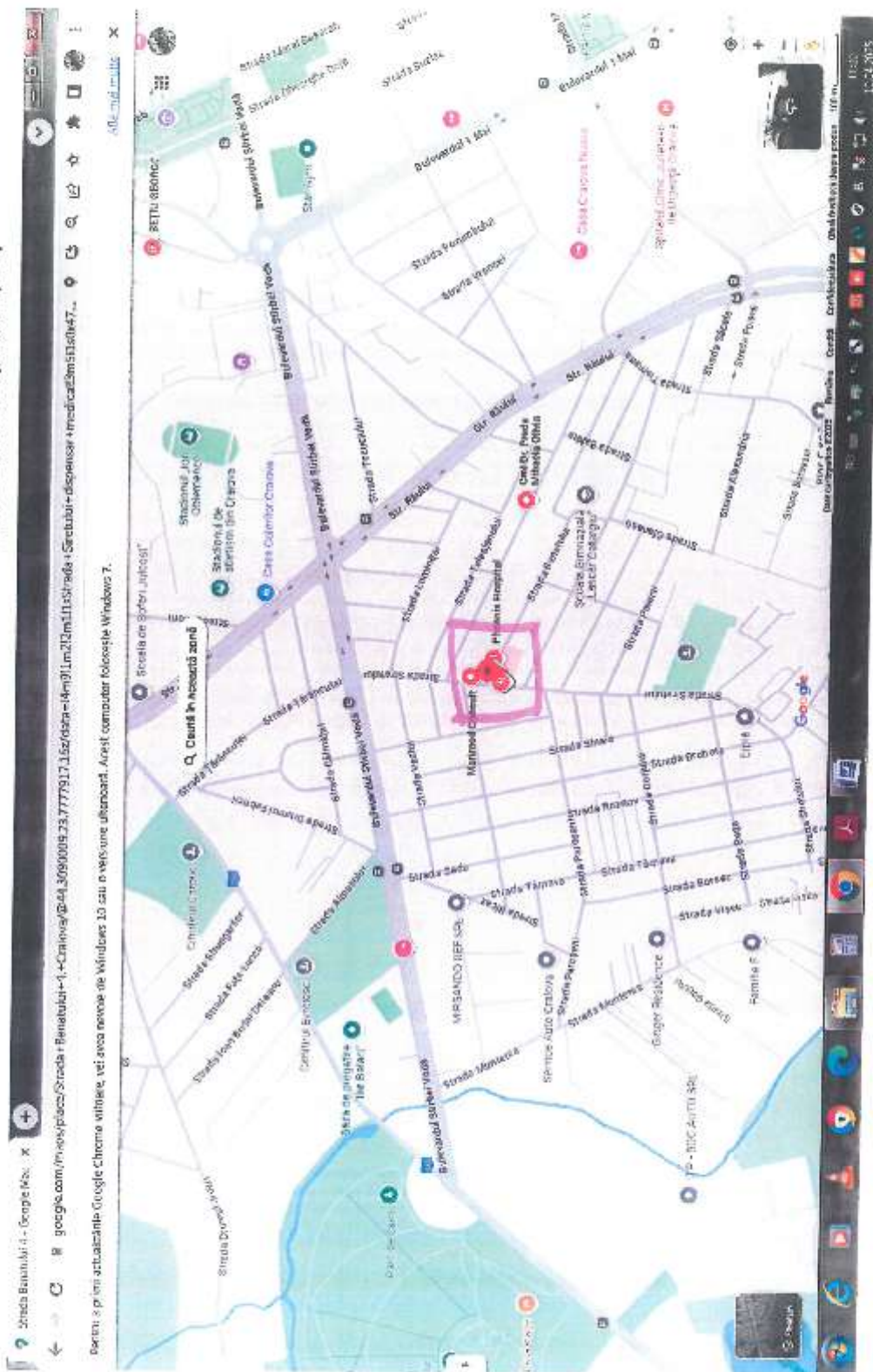
LISTA

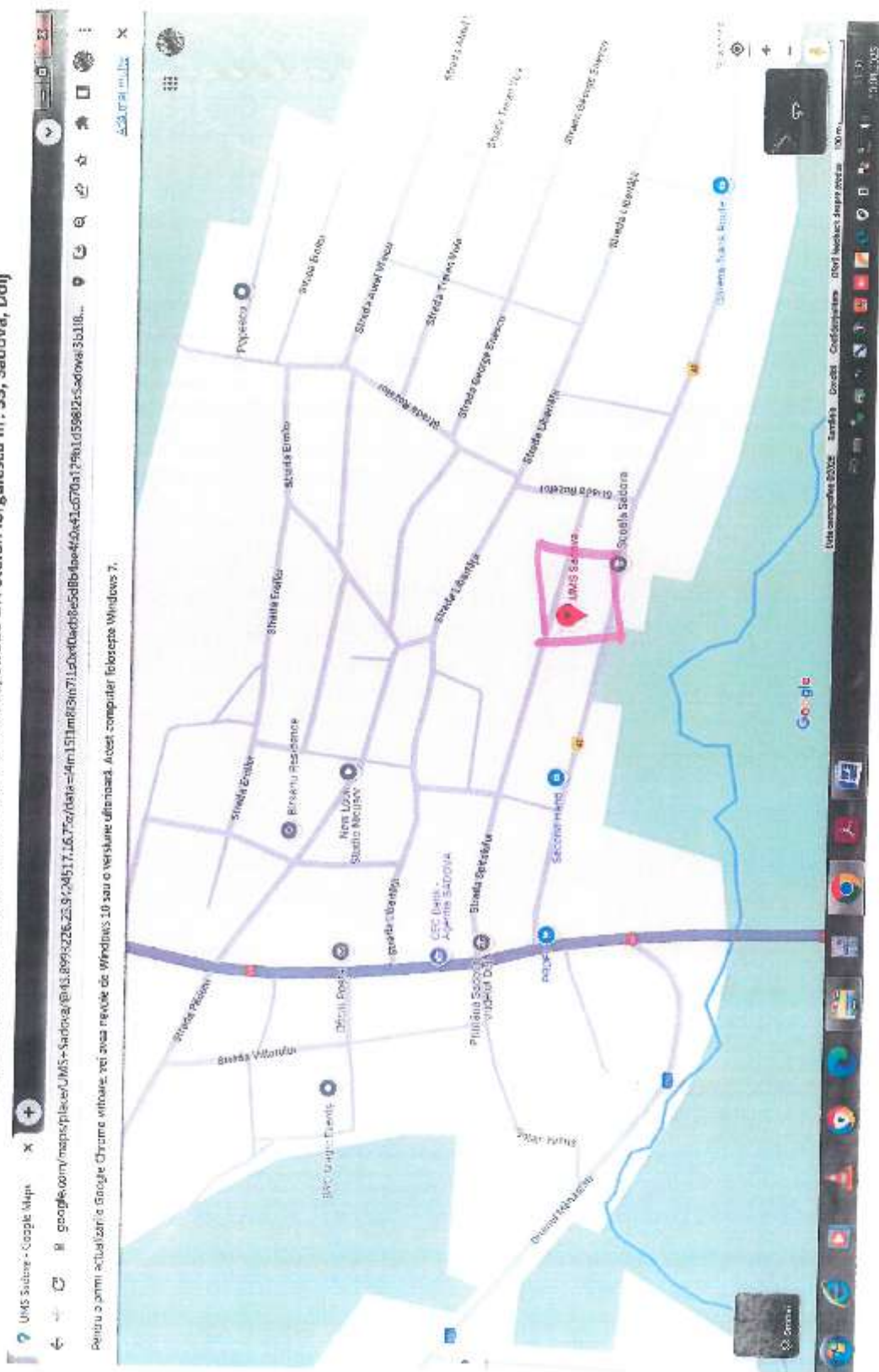
bunurilor din domeniul privat al județului Dolj
cărora li se schimbă datele de identificare



Nr. Crt	Imobil	Denumire veche obiectiv	Denumire nouă obiectiv	Suprafață teren (mp) Suprafață clădiri (mp) - veche -	Suprafață teren (mp) Supr. constr./desf. clădiri (mp) - nouă -	Cod sau nr. inv.	Valoare (lei) - veche -	Valoare (lei) - nouă -
1	Dispensar medical nr. 1 - 2 adulți - copii Str. Siretului nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 1-2 adulți - copii str. Siretului	- teren dispensar medical str. Siretului nr. 11	St = 3060,00	St = 2631,00	2.4.2.180	169.830,00	890.500,00
		- clădire dispensar 1-2 adulți Craiova	- clădire dispensar medical str. Siretului nr. 11	S = 185,00	Sc = 174,00 Sd = 348,00	1.6.2.167	114.610,88	133.900,00
2	Dispensar medical nr. 3 - 5 pediatrie, str. Vlad Tepes, nr. 2A, Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 3-5 pediatrie str. Vlad Tepes	- teren dispensar medical str. Vlad Tepes nr. 2A	St = 144,00	St = 204,00	2.4.2.198	7.992,00	121.000,00
		- dispensar ul medical 3-5 Craiova	- clădire dispensar medical str. Vlad Tepes nr. 2A	S = 144,16	Sc = 204,00 Sd = 204,00	1.6.2.200	106.145,15	202.650,00
3	Dispensar medical 2 - 6 adulți - Str. Olteț, nr. 5, Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 3-6 adulți str. Olteț	- teren dispensar medical str. Olteț nr. 5	St = 150,00	St = 150,00	2.4.2.197	8.325,00	158.600,00
		- clădire dispensar medical 3-6 Craiova	- clădire dispensar medical str. Olteț nr. 5	S = 150,5	Su = 124,00	1.6.2.184	237.432,66	62.300,00

PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE – Dispensar Medical strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj





SAEOP



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

privind aprobarea întocmirii unor rapoarte de evaluare în vederea stabilirii redevenței, conform H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale – pentru spațiile ce aparțin domeniului public sau privat al județului Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj

Consiliul Județean Dolj, întrunit în ședință ordinară,
având în vedere Referatul de aprobare nr. 3141/17.02.2025 al Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public și Privat al Județului Dolj prin care se propune aprobarea întocmirii unor rapoarte de evaluare în vederea stabilirii redevenței, conform H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale aflate în domeniul privat sau public al județului Dolj, Raportul de specialitate al D.J.A.L.S. Compartimentul Juridic, Administrație Locală nr. 5592/18.03.2025, precum și avizul comisiilor de specialitate,

în baza art. 4 alin. 3) din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, a O.G. nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art. 173, alin. (1), lit. f), art. 182, alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. I. Se aprobă întocmirea unor rapoarte de evaluare pentru stabilirea redevenței la prețul pieței pentru imobilele în care funcționează cabinete medicină de familie, în vederea majorării acesteia, respectiv:

1. Dispensar medical situat în strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj, aflat în domeniul privat al județului Dolj;

2. Dispensar medical situat în strada Olteș, nr. 5, Craiova, Dolj, aflat în domeniul privat al județului Dolj;

3. Clădirea C2 situată în incinta UMS Sadova, aflată în domeniul public al județului Dolj;

Art. 2. Rapoartele de evaluare vor fi întocmite de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Art. 3. Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va comunica Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public și Privat al Județului Dolj și Direcției Economice din cadrul Consiliului Județean Dolj.

Nr. 105

Adoptată la data de 26.03 - 2025

PREȘEDINTE,

DORIN COSMIN VASILE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL JUDEȚULUI,

CRISTIAN-MARIAN ȘOVĂILĂ



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 35 voturi "PENTRU"



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV -- Nr. 860

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 5 septembrie 2002

SUMAR

Nr.	Pagina	Nr.	Pagina
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI			
864. — Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului Consiliului economic interguvernamental mixt dintre România și Republica Uzbekistan, semnat la Taşkent la 26 aprilie 2002.....	2	899. — Hotărâre privind organizarea învățământului postuniversitar medical și farmaceutic uman.....	11-14
Regulamentul Consiliului economic interguvernamental mixt dintre România și Republica Uzbekistan	2-3	900. — Hotărâre privind condițiile și procedura de selecție a candidaților de către Consiliul Economic și Social, în vederea propunerii pentru numirea de către ministrul Justiției a magistraților consultanți	14-15
867. — Hotărâre privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consărilor județene respective	3-7	901. — Hotărâre pentru aprobarea amendamentului, convenit între Guvernul României și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare, la Acordul de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare, destinat finanțării Proiectului privind reforma în domeniul protecției copilului, semnat la Washington la 15 iulie 1998	15
880. — Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Autorității Naționale de Reglementare în Comunicații, precum și a unor măsuri pentru desfășurarea activității acesteia	7-10	902. — Hotărâre pentru completarea anexei nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 523/1997 privind asigurarea pazei obiectivelor, bunurilor și valorilor cu efective de jandarmi	16
36. — Hotărâre privind stabilirea centrului de consultanță și informare a consumatorilor, pentru care se acordă sume de la bugetul de stat în anul 2002	11		

6. Din inițiativa uneia dintre părți și prin înțelegere între copreședinți se poate convoca o sesiune extraordinară a Consiliului sau poate fi organizată o întâlnire suplimentară a copreședinților sau a locuitorilor acestora.

7. În cadrul sesiunii Consiliul hotărăște se adoptă prin consens.

Hotărârile Consiliului intră în vigoare din momentul semnării lor, în cazul în care nu este prevăzută o altă modalitate și au un caracter de recomandare.

Hotărârile care, la cererea uneia dintre părți, trebuie să fie aprobate de către organele împuternicite ale țării respective intră în vigoare din ziua informării celeilalte părți pe calea unui schimb de note sau prin informare scrisă, care confirmă aprobarea lor de către organele împuternicite ale părții respective.

8. Rezultatele sesiunilor și hotărârile Consiliului se înscriu în protocoalele ce se semnează de către copreședinți.

Protocoalele sesiunilor Consiliului se pregătesc și se semnează în două exemplare, în limbile română, uzbekă și rusă, toate textele fiind egale autentice. Fiecare dintre părți asigură traducerea textului în limba sa națională.

9. În scopul îndeplinirii sarcinilor sale, Consiliul poate, prin convenire între părți, să creeze organe permanente sau temporare, de exemplu subcomitete sau grupe de lucru.

Copreședinte al Consiliului
din partea României,
M. Berinde

Consiliul stabilește sarcinile, sfera de activitate și componența organelor permanente sau temporare care își vor desfășura activitatea în conformitate cu planurile și hotărârile Consiliului.

10. Cheltuielile privind desfășurarea lucrărilor Consiliului, ale organelor permanente sau temporare sunt suportate de partea care organizează sesiunea.

Partea care își trimite reprezentanții la sesiunea ce se desfășoară pe teritoriul celeilalte părți suportă cheltuielile de sedere pentru membrii săi din Consiliu și din organele permanente sau temporare, pentru experții și consultanții săi, inclusiv cheltuielile de diurnă și transport până la locul de desfășurare a sesiunii și înapoi.

11. Prezentul regulament intră în vigoare după îndeplinirea procedurilor interne de aprobare ale fiecărei părți și are valabilitate în decursul perioadei de valabilitate a Acordului dintre Guvernul României și Guvernul Republicii Uzbekistan cu privire la colaborarea comercial-economică, încheiat la 11 februarie 1994.

12. Modificările și completările la acest regulament se aduc prin înțelegere scrisă între părți.

Încheiat la prima sesiune a Consiliului la 26 aprilie 2002 la Tashkent, în două exemplare, fiecare în limbile română, uzbekă și rusă, toate textele fiind egale autentice.

În caz de divergență în interpretare va prevala textul în limba rusă.

Copreședinte al Consiliului
din partea Republicii Uzbekistan,
B. Ahmedov

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE

privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României, ale art. 8 alin. (1) și ale art. 12 alin. (1)–(3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare, precum și ale art. 14 alin. (4) din Legea nr. 148/1999 privind organizarea, funcționarea și finanțarea spitalelor, cu modificările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — Se aprobă trecerea imobilelor, compuse din construcții și terenuri aferente, în care își desfășoară activitatea unitățile sanitare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective.

Art. 2. — Darea în administrare, concesionarea, închirierea și schimbarea destinației imobilelor transmise potrivit art. 1 se pot realiza numai în condițiile legii și cu acordul Ministerului Sănătății și Familiei și al Ministerului Administrației Publice.

Art. 3. — Unitățile sanitare care își desfășoară activitatea în imobilele transmise potrivit art. 1 sunt de interes public județean. Structura activităților acestor unități sanitare se stabilește conform prevederilor legale, cu aprobarea Ministerului Sănătății și Familiei, la propunerea direcțiilor de sănătate publică.

Art. 4. — Predarea-preluarea imobilelor care se transmit conform art. 1 se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. — Prezenta hotărâre intră în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2003.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul sănătății și familiei,
Daniela Bartoș
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
Ministrul finanțelor publice,
Mihai Nicolae Tănăsescu

București, 16 august 2002.
Nr. 867,

4

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 660/5.IX.2002

ANEXA

LISTA

cuprinzând imobilele compuse din construcții și terenuri aferente, care trec din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene

Nr. crt.	Denumirea unități sanitare	Localitatea	Nr. anexei*) cuprinzând datele de identificare a imobilului
JUDEȚUL ALBA			
1.	Spitalul Județean Alba Iulia	Alba Iulia	1
2.	Spitalul de Neurologie și Psihiatrie Alba Iulia	Alba Iulia	2
3.	Sanatoriul de Pneumoftiziologie Aiud	Aiud	3
JUDEȚUL ARAD			
1.	Spitalul Clinic Județean Arad	Arad	4
2.	Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie Arad	Arad	5
3.	Spitalul de Psihiatrie Mocrea	Mocrea	6
4.	Spitalul de Psihiatrie Căpâlnaș	Căpâlnaș	7
JUDEȚUL BACĂU			
1.	Spitalul Județean Bacău	Bacău	8
JUDEȚUL BIHOR			
1.	Spitalul Clinic Județean Oradea	Oradea	9
2.	Spitalul de Psihiatrie Nucet	Nucet	10
3.	Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Ștei	Ștei	11
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD			
1.	Spitalul Județean Bistrița	Bistrița	12
JUDEȚUL BOTOȘANI			
1.	Spitalul Județean „Mavromati” Botoșani	Botoșani	13
2.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie Botoșani	Botoșani	14
3.	Spitalul de Copii Botoșani	Botoșani	15
4.	Spitalul de Psihiatrie Botoșani	Botoșani	16
5.	Sanatoriul de Pneumoftiziologie Guranda	Guranda	17
6.	Sanatoriul de Neuropsihiatrie Podriga	Podriga	18
JUDEȚUL BRAȘOV			
1.	Spitalul Județean Brașov	Brașov	19
2.	Spitalul de Copii Brașov	Brașov	20
3.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie „Dr. Ioan Aurel Sârbcea” Brașov	Brașov	21
4.	Spitalul de Boli Infecțioase Brașov	Brașov	22
5.	Spitalul de Psihiatrie și Neurologie Brașov	Brașov	23
6.	Spitalul de Pneumoftiziologie Brașov	Brașov	24
JUDEȚUL BRĂILA			
1.	Spitalul de Urgență Județean Brăila	Brăila	25
2.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie Brăila	Brăila	26
3.	Spitalul de Pneumoftiziologie Brăila	Brăila	27
4.	Spitalul de Psihiatrie Cronice Brăila	Brăila	28
5.	Centrul Medical pentru Copii	Brăila	29
JUDEȚUL BUZĂU			
1.	Spitalul Județean Buzău	Buzău	30
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN			
1.	Spitalul Județean Reșița	Reșița	31
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI			
1.	Spitalul Județean Călărași	Călărași	32
2.	Spitalul de Pneumoftiziologie Dor Mărunt	Dor Mărunt	33
3.	Spitalul de Psihiatrie Săpunari	Săpunari	34
4.	Spitalul Orășenesc Fundulea	Fundulea	35
JUDEȚUL CLUJ			
1.	Spitalul Clinic Județean Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	36
2.	Spitalul Clinic de Adulți Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	37
3.	Spitalul Clinic de Copii Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	38
4.	Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie „Leon Danielo” Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	39
5.	Spitalul Clinic de Boli Infecțioase	Cluj-Napoca	40
6.	Spitalul de Boli Psihice Cronice Borșa	Borșa	41

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 660/5.IX.2002

5

Nr. crt.	Denumirea unității sanitare	Localitatea	Nr. anexei) cuprinzând datele de identificare a imobilului
7. Centrul de Diagnostic și Tratament		Cluj-Napoca	42
8. Policlinica cu Plată		Cluj-Napoca	43
9. Spitalul Clinic de Recuperare		Cluj-Napoca	44
JUDEȚUL CONSTANȚA			
1. Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța		Constanța	45
2. Spitalul de Pneumoftiziologie Constanța		Constanța	46
3. Spitalul de Ortopedie, Traumatologie și Recuperare Medicală Eforie Sud		Eforie Sud	47
4. Spitalul de Fiziologie Agigea		Agigea	48
5. Policlinica cu Plată Constanța		Constanța	49
1. Spitalul Județean Sfântu Gheorghe		Sfântu Gheorghe	50
JUDEȚUL DÂMBOVITA			
1. Spitalul Județean Târgoviște		Târgoviște	51
2. Spitalul Rural Niculești		Niculești	52
3. Spitalul de Psihiatrie Buceșani		Buceșani	53
4. Sanatoriul TBC Moroleni		Moroleni	54
5. Centrul de Sănătate Voinești		Voinești	55
6. Centrul de Sănătate Răcari		Răcari	56
7. Centrul de Recuperare Neuromotorie Gura Ocnitei		Gura Ocnitei	57
JUDEȚUL DOLJ			
1. Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova		Craiova	58
2. Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Polana Mare		Polana Mare	59
3. Spitalul de Pneumoftiziologie Leamna		Leamna	60
4. Centrul de Sănătate Malinești		Malinești	61
5. Centrul de Sănătate Plenița		Plenița	62
6. Centrul de Sănătate Bachet		Bachet	63
7. Centrul de Sănătate Dăbuleni		Dăbuleni	64
JUDEȚUL GALAȚI			
1. Spitalul Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Galați		Galați	65
2. Spitalul de Pneumoftiziologie Galați		Galați	66
3. Spitalul de Boli Infecțioase „Cuvioasa Parascheva” Galați		Galați	67
4. Spitalul de Urgență pentru Copii „Sfântul Ioan” Galați		Galați	68
5. Spitalul de Psihiatrie Gănești		Gănești	69
JUDEȚUL GIURGIU			
1. Spitalul Județean Giurgiu		Giurgiu	70
2. Spitalul de Psihiatrie Vadu Lat		Vadu Lat	71
3. Spitalul de Pneumoftiziologie Izvoru		Izvoru	72
4. Spitalul de Boli Infecțioase Singureni		Singureni	73
5. Sanatoriul TBC Florești		Florești	74
JUDEȚUL GOBI			
1. Spitalul Județean Târgu Jiu		Târgu Jiu	75
2. Sanatoriul TBC „Tudor Vladimirescu”		Runcu	76
JUDEȚUL HARGHITA			
1. Spitalul Județean Miercurea-Ciuc		Miercurea-Ciuc	77
2. Spitalul de Psihiatrie Tulgheș		Tulgheș	78
JUDEȚUL HUNEDOARA			
1. Spitalul Județean Deva		Deva	79
2. Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Zam		Zam	80
3. Sanatoriul de Pneumoftiziologie Geoagiu		Geoagiu	81
4. Sanatoriul de Pneumoftiziologie Brad		Brad	82
JUDEȚUL IALOMITA			
1. Spitalul Județean de Urgență Slobozia		Slobozia	83
JUDEȚUL IAȘI			
1. Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii „Sfânta Maria” Iași		Iași	84
2. Spitalul Clinic de Urgență „Sfânta Treime” Iași		Iași	85
3. Spitalul Clinic de Urgență Iași		Iași	86
4. Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie „Elena Doamna” Iași		Iași	87
5. Spitalul Clinic de Boli Infecțioase „Sfânta Parascheva” Iași		Iași	88
6. Spitalul Clinic de Psihiatrie „Socola” Iași		Iași	89
7. Spitalul de Obstetrică-Ginecologie „Cuza Vodă” Iași		Iași	90

SPIITALUL CLINIC ILIEI NR. 1
CRAIOVA

Dolj



NR. C RT	UNITATEA SANITARA LOCALITATEA	ADRESA	CARACTERISTICI TEHNICE	SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)	SUPRAFATA TEREN (mp)	VALOARE INVESTAR PRELUATA (mil. lei)	UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA IN PROPIET. CARREA SE TRANSMITE	Consiliul jude en DOLJ
	Spiitalul Clinic Jud. nr. 1 Clinica Oncologie	Bd. Mare al Ion Antonescu, nr. 60, Craiova	P+1U cuprinz cu polistirene, tera la supraf. de 77770 mp construit din cadre i beton	12971.5	77770	96,280,000	Consiliul jude en DOLJ	
	Chimioterapie, Oncologie- radioterapie, dermatologie	idem	P+4, suprafa 600 mp, construit din pl ci prefabricate	600		9,495,000		
	Infuziuni, chemoterapie cu intermitenle	idem	supraf. 274 mp, beton i cermid supraf. 1200 mp, construit din beton i BCA	275		767,430		
	Pompa termic, depozite alimentare, materiale sanitare i atelier	idem		1200		2,600,000		
	Bazin de ap potabil	idem	Capacitate 300 mc, beton supraf. 110 mp, construit beton, cermid	322		In valoarea aplatului		
	Sist de oxigen	idem	supraf. 210 mp construit din BCA i plci albe	110		400,000		
	Aviziere i depozite umbraite	idem	supraf. 143 mp, construit din plci albe	210		520,000		
	Depozite naturale	idem	supraf. 80 mp, beton, cermid, plci naturale	145		297,914		
	Crenelari	idem	supraf. 250 mp, cadre metalice i beton	80		520,000		
	Ser Ilan	idem	P+1, suprafa 390 mp, beton i cermid	250		72,439		
	Sp. ltoze	idem	supraf. 200 mp, beton i BCA	390				
	Bimul aprovisionare i ltoze	idem	supraf. 14 mp, beton i BCA	200		85,325		
	Cabin poart nr. 1	idem	supraf. 28 mp, beton i BCA	54		250,000		
	Cabin poart nr. 2	idem	supraf. 7.5 mp, tera plci metalice supraf. 300 mp, 10 garajiere, beton i BCA	28		10,000		
	Cabin poart nr. 3	idem	supraf. 300 mp, beton i BCA	7.5				
	Camin acandii i medicl	idem	supraf. 300 mp, beton i BCA	300		313,600		
	Aciera PIRAM	idem	P+1, suprafa 610 mp, 12 cabine- te, beton i cermid	300		256,300		
	Polistirene de Stomatologie nr. 1	Calea Bucurei, Nr. 147, Craiova	Idem	610		1,369,300		
	Polistirene de Stomatologie nr. 2	Cart. Braza lui Novac, Cmiova	Idem	610		1,100,924		
	Planning familie	Alena Voiculescu, nr. 10 Craiova	P+1, suprafa 340 mp, tera la supraf. de 1600 mp, beton i cermid	340	1600	1,022,670		

Dolj

Casa medicală	Str. Mihai Bravu, nr. 16, Craiova	suprafa 400 mp, lotul locuin particular	400		1,171,500
Lehotariu de medicina legală	Str. V. Alecsandri, nr. 18, Craiova	144 mp, teren 1200, mp, c r mid	560	1200	363,070
Dispensarele medicale urbane	Str. Siretului nr. 13, Craiova	144 mp, teren 3060 mp, c r mid, i beton	185	3060	368,200
Dispensarul medical nr. 1	Com. Bucev, sat 1 campia	suprafata 630 mp, teren 1400 mp, c r mizi din beton i BCA	650	1400	90,258
Dispensarul medical nr. 2	idem	suprafata 840 mp, teren 2080 mp, c r mid	840.15	2989	95,890
Dispensarul medical nr. 3	Com. Ialni	suprafata 120 mp, teren 625 mp, c r mid	120	625	90,533
Dispensarul medical nr. 4	Com. Radovna	144 mp, teren 3183 mp, c r mid	467.82	3185	90,533
Punctul sanitar Intermun	Com. Radovna, sat Intersina	suprafata 60 mp, c r mid			5,400
Dispensarul medical nr. 5	Com. Slet	suprafata 180 mp, teren 1484 mp, suprafata 10,5 mp, c r mid	180	1484	90,533
Punctul sanitar Mirza	Com. Slet sat Mirza	suprafata 9 mp, c r mid			P r valoare idem
Punctul sanitar Teneu	Slet sat Teneu	suprafata 214 mp, teren 2070 mp, c r mid	255	2070	90,533
Dispensarul medical nr. 6	Com. Teasca	suprafata 143 mp, teren 398 mp, c r mid	174	598	90,533
Dispensarul medical nr. 7	Com. Teasca, sat Suceu	suprafata 50 mp, teren 340 mp, c r mid			200,000
Punctul sanitar Suceu	Com. Teasca, sat Suceu	suprafata 195 mp, teren 6300 mp, c r mid			90,533
Dispensarul medical nr. 8	Com. Vela	suprafata 9 mp, c r mid			P r valoare
Punctul sanitar Buceviciu	Com. Vela, sat Buceviciu	suprafata 137 mp, teren 1037 mp, c r mid	165	837	120,533
Dispensarul medical nr. 9	Com. Virvor	suprafata 55 mp, teren 1242 mp, c r mid			P r valoare proprietar refuz s den valoare de inventar
Punctul sanitar Chisinau	Com. Virvor, sat Chisinau				
Centrul de sanatate Suceu					
- cabinetul de medicina generala			403.2		
- spital			97.15		
- cabinetul de medicina generala			63.7		
- ingineria de gaze			337.25		
- muncitor			34.83		
- medic			35.2		
- cabinetul de medicina generala			6		
- cabinetul de medicina generala			16		
- cabinetul de medicina generala			77.19		
					1,502,520



Nr. 6854 / 10.03 2003

Aprobat

Președintele Consiliului Județean Dolj



Nr. 1796 / 04.03 2003

Încheiat între
Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova
și Consiliul Județean Dolj

Comisia numită de Directorul General al Spitalului Clinic Județean de Urgență Craiova, cu sediul în mun. Craiova, str. Maresal I. Antonescu nr. 60, reprezentată de domnul Albu Marin

și

Comisia numită de Președintele Consiliului Județean Dolj, cu sediul în Craiova, str. Unirii nr. 19, reprezentată de domnul Voiculescu Ion

În baza prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 867/2002 comisiile au efectuat predarea-primirea imobilelor din folosința unității sanitare pentru trecerea acestora din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județului Dolj și în administrarea Consiliului Județean Dolj.

Predarea, respectiv primirea construcțiilor și terenurilor s-a făcut prin inventariere în condițiile legii, care face componentă din prezentul protocol.

Situația privind datele de identificare a imobilelor predate este prevăzută în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezentul protocol.

Pentru imobilele predate unitățile sanitare au anexat la protocol copie de pe fișele de evidență contabilă a mijloacelor fixe și nota contabilă de descărcare a gestiunii acestora; de asemenea, s-a anexat nota contabilă de intrare în gestiunea domeniului public al județului Dolj, documente care fac parte integrantă din prezentul protocol.

Protocolul s-a încheiat în 3 exemplare, astăzi, 04.03.2003.

Comisii

Predător,

Iordache Petre
Neamțu Grațian
Velișcoiu Marian

Primitor,

Manolescu Laura
Achimescu Valentin
Dărac Aurelia
Plăcintescu Georgeta

63

64

Nr. raport: 166/2025

RAPORT DE EVALUARE **privind stabilirea redeventei la pretul pietei**



Privind proprietatea

**Cladirea C2 situata in incinta U.M.S. Sadova,
Dolj, situate in Comuna Sadova, Strada
Stefan Iorgulescu, Nr 33**

Utilizatorul desemnat: U.A.T. JUDETUL DOLJ
Client: U.A.T. JUDETUL DOLJ

CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare
- I.2 Clientul
- I.3 Utilizarea desemnată
- I.4 Utilizatorul desemnat
- I.5 Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese
- I.6 Data evaluării si data inspectiei
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Tipul valorii utilizat
 - 1.8.1 Ipoteze
 - 1.8.2 Costuri de tranzacționare
 - 1.8.3 Alocarea valorii
- I.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
- I.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul
- I.11 Ipoteze speciale
- I.12 Specialist
- I.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)
- I.14 Tipul raportului sau al altor documentații elaborate
- I.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea activului si/sau datoriei supusa evaluarii. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- II.3 Informatii despre amplasament/ acces
- II.4 Descrierea activului
- II.5 Date privind impozitele si taxele
- II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Tipul pietei
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
- Echilibrul pieței. Previziuni
- Riscul de garantie

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
- IV.2 Evaluarea imobilului
 - IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
 - IV.2.2 Cea mai buna utilizare
 - IV.2.3 Abordări in evaluare

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Cladirea C2 situata in incinta U.M.S. Sadova, Dolj		
Numele clientului	U.A.T. JUDETUL DOLJ		
Utilizatorul desemnat	U.A.T. JUDETUL DOLJ		
Data evaluarii	18.08.2025		
Proprietar(i)	CONSILIUL PUBLIC JUDEȚEAN DOLJ		
Numar Carte Funciara	-		
Numar cadastral	-		
Numar inventar	1041		
Adresa proprietatii	Comuna Sadova, Strada Stefan Iorgulescu, Nr 33		
Regim inaltime imobil	Dp+P		
Suprafete (mp)	Ac = 687 mp Acd = 824 mp Au = 786,67 mp (estimate)		
Acces	Acces din drum public asfaltat, Strada Stefan Iorgulescu		
Tip drum acces	☒ asfaltat/ betonat ☐ pietruit ☐ pamant		
Utilitati edilitare existente in zona	Tip retele / instalatii	Trase la teren	
	Electrice	☒	Retea urbana
	Incalzire	☒	Retea urbana
	Alimentare cu apa	☒	Retea urbana
	Alimentare cu gaze	☐	Retea urbana
	Canalizare	☒	Retea urbana
Utilitati edilitare existente pe proprietate	Tip retele / instalatii	Trase la teren	
	Electrice	☒	Retea urbana
	Incalzire	☒	Retea urbana
	Alimentare cu apa	☒	Retea urbana
	Alimentare cu gaze	☒	Retea urbana
	Canalizare	☒	Canalizare
Descriere constructie	CARACTERISTICI ALE CLADIRII: Fundația din beton Structura de rezistență: caramida portanta Plansele sunt din grinda de lemn Compartimentari interioare: caramida Acoperiș: tip sarpana de lemn cu invelitoare din tigla Finisaje exterioare: tencuieli si zugraveli exterioare Finisaje interioare: vopsea lavabila, scari si pardoseli placate cu placi ceramice - Pardoselile sunt placate cu parchet laminat, PCV medical, gresie si ciment mozaicat cu in spatii umede - Zugraveli: tencuieli, glet, vopsea lavabila, in ulei si placi ceramice in spatiile umede - Instalatii si dotari sanitare: wc, lavoar - Tâmplăria exterioară este PVC cu geam termopan - Usa de acces PVC - Tâmplăria interioară: usi din PVC, iar ferestrele din PVC cu geam termopan		
Stare imobil	☐ foarte buna ☒ buna ☐ satisfacatoare		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare - presupunem	1970		

Cladire in curs de executie	☐ DA ☒ NU																								
Gradul de finalizare presupunem	100 %																								
Garaj (nr)	0																								
Boxa (nr)	0																								
Abateri de la cartea funciara: Presupunem	☐ DA ☒ NU																								
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare - presupunem	☐ DA ☒ NU																								
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire - presupunem	☐ DA ☒ NU																								
VALOAREA DE PIATA																									
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	<table border="1"> <tr> <th colspan="6">REZULTATELE EVALUARII</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Valoare de piata</th> <th colspan="2">PERIOADA LEGALA RECUPERARE A VALORII DE PIATA</th> <th colspan="2">REDEVENTA LUNARA</th> </tr> <tr> <th>lei</th> <th>euro</th> <th>ani</th> <th>luni</th> <th>Eur/mp/su/luna</th> <th>Eur/luna</th> </tr> <tr> <td>2.920.729</td> <td>576.900</td> <td>25</td> <td>300</td> <td>2,80</td> <td>2.308</td> </tr> </table>	REZULTATELE EVALUARII						Valoare de piata		PERIOADA LEGALA RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA		lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna	2.920.729	576.900	25	300	2,80	2.308
	REZULTATELE EVALUARII																								
	Valoare de piata		PERIOADA LEGALA RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA																				
	lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna																			
	2.920.729	576.900	25	300	2,80	2.308																			
Observatii																									

Intocmit de:

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/ 2025



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare

Activul evaluat il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: **Cladirea C2 situata in incinta U.M.S. Sadova, Dolj** situat in Comuna Sadova, Strada Stefan Iorgulescu, Nr 33.

I.2. Clientul (solicitantul evaluarii): U.A.T. JUDETUL DOLJ

I.3. Utilizarea desemnată: stabilirea redeventei la pretul pietei pentru cabinetele medicale din Cladirea C2 situata in incinta U.M.S. Sadova, Dolj

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, art 17: “limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Metodologia de calcul si estimare a “valorii de piata” a tinut cont de scopul si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum si prevederile legislatiei specifice, in vigoare. Valoarea redeventei lunare potential obtenabile a fost calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani. Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de conditiile viitoare. Pentru oricare alt scop decat cel declarat mai sus, cladirea supusa evaluarii poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate in afara celor prezentate.

I.4. Utilizatorul desemnat: U.A.T. JUDETUL DOLJ

Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

3.a Persoana care primeste o copie, nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat si clientul sunt prezentati la pct. 2 si 4 de mai sus din capitolul I)

3.b Persoana care primeste o copie a prezentului raport, fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la nici un fel pretentie fata de evaluator.

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul desemnat al lucrarii.

I.5. Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese

SC PROVAL JUST SRL

Cod de Inregistrare fiscala 48024179

Registrul Comertului sub nr. J35/1591/2023

Sediul: Timisoara, str. Obreja, nr. 13, CP 300330

Tel: 0773 867 668

E-mail: office@proval.ro

Web site: www.proval.ro

Membru Corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0900

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – DANCIU PAVEL CLAUDIU – membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 19471/ 2025.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025**, aprobate prin Hotărârea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR și în vigoare de la 1 iulie 2025.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2025
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

DANCIU PAVEL-CLAUDIU
EVALUATOR AUTORIZAT
EPI, EBM, LEGITIMATIE NR.
19471/ 2025



DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul, **DANCIU PAVEL CLAUDIU**, in calitate de evaluator, („Evaluatorul”) / („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care *beneficiarul* a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea **U.A.T. JUDETUL DOLJ** („Beneficiarul”)

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codul de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este **(i)** sot/sotie sau concubinel/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv²
- c. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este **(i)** sot/sotie sau concubin/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului,;
- d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv **(i)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(ii)** nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului **(iii)** nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, **(iv)** nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- e. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;
- f. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiata in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/ 2025



² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

1.6 Data evaluării

Data evaluării este 18.08.2025

Data inspecției: 18.08.2025

Data întocmirii raportului: 19.08.2025

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator autorizat, **MARIUS GHEORGHE**, in prezenta unui reprezentant al clientului.

1.7 Moneda raportului

Valoarea de piata a activului supus evaluarii este prezentata in LEI si EURO.

1.8. Tipul valorii utilizat: Valoarea de piata.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* și/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.

Chirie de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Sursa definiției este volumul **Standardele de Evaluare a Bunurilor**, ediția **2025**, SEV 102 Tipuri ale valorii (paragraf A10.1).

Tipul valorii este adecvat *utilizării desemnate* a evaluării.

Premisa valorii este utilizarea curenta/existenta a activului supus evaluarii.

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, art 17: "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente."

Metodologia de calcul si estimare a "valorii de piata" a tinut cont de scopul si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum si prevederile legislatiei specifice, in vigoare. Valoarea redeventei lunare potential obtenabile a fost calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani. Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de conditiile viitoare. Pentru oricare alt scop decat cel declarat mai sus, cladirea supusa evaluarii poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport.

1.8.1. Ipoteze. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client 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 clădirii (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;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.
- Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalațiilor;

- 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 evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului/reprezentantul clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- 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;
- 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 metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate, utilizarea desemnata și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la activul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (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.

1.8.2. Costuri de tranzacționare

Nu e cazul

1.8.1.3. Alocarea valorii

Nu e cazul

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, rationamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și se finalizează odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării.

Etapele evaluării sunt:

- definirea problemei de evaluare;
- stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- colectarea datelor și descrierea bunului subiect al evaluării;
- analiza pieței;
- aplicarea abordărilor în evaluare;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

- raportarea evaluării.

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a **clientului**. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de utilizarea acestora si tipul de valori utilizat. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii¹, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect.

Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi afectata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte.

Asemenea informatii depasesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat existenta unor aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

I.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

La baza evaluarii au stat, in principal, urmatoarele documente si elemente informative, considerate semnificative:

- a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - Editia 2025
- c) Legislatia in domeniu:
 - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.
- d) documentele de proprietate mentionate la pct II.1

Alte informatii consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii de piata specifica si din mass-media de specialitate; Publicatii privind piata imobiliara;
- Portalul Imobiliare.ro
- Platforma AnalizeImobiliare.ro
- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referinta al monedei nationale.

I.11. Ipoteze speciale:

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie. Daca eventuale lucrari topografice ulterioare cu referire la cladirea evaluata vor indica alte suprafete/limite ale cladirii, iar Clientul le va inregistra in mod corespunzator in patrimoniul - prezenta evaluare va trebui reconsiderata, la solicitarea Clientului. Evaluatorul apreciaza ipotezele speciale ca fiind rezonabile si adecvate cu circumstantele particulare ale prezentei evaluari si subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la aceea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

I.12. Specialist: nu este cazul

Specialistul reprezinta o persoană sau grup de persoane care are/au capacități tehnice, experiență și cunoștințe necesare pentru a realiza o evaluare sau a asista în realizarea unei evaluări sau a procesului de verificare și contestare. Specialistul poate fi angajat intern sau contractat extern.

I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

³ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

Intrucat factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta anumite riscuri sau oportunități - evaluatorul a luat în considerare, în estimarea valorii, impactul factorilor ESG semnificativi, în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și considerate rezonabile, în urma aplicării raționamentului profesional.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile factorilor ESG de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

I.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul se va transmite în format electronic către utilizatorul desemnat.

Raportul cuprinde sinteza evaluării (în formatul agreat de utilizatorul desemnat al raportului), termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a activului evaluat, analiza a piete imobiliare, o analiză CMBU și abordările în evaluare aplicate, opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, grile calcule, localizarea pe hartă a imobilului, imagini ale proprietății.

I.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.4, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea **clientului**. Acest raport de evaluare este întocmit pentru utilizarea desemnată și pentru utilizatorul desemnat, precizat la pct. I.4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.16. Conformitatea cu SEV - valabile la data evaluării

Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR și în vigoare de la **1 iulie 2025**:

Standarde generale:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101);
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS102);
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS104);
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS105);
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active:

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS400);
- GEV 630 - Evaluare bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință, etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din:

Cladirea C2 situata in incinta U.M.S. Sadova, Dolj situat in Comuna Sadova, Strada Stefan Iorgulescu, Nr 33

Imobilul subiect cu numar inventar: 1041

Nr CF: 30170

Nr cad.: 30170-C2

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Hotărâre nr 884/2004 privind concesionarea unor spatii cu destinația de cabinet medicale adoptata la data de 26.03.2025 Nr 105

Încheiere între Spitalul Județean de Urgență Craiova și Consiliul Județean Dolj

Hotărâre majorare patrimonial, Consiliul Județean Dolj, data 29.05.2003 Nr 43

Hotărâre bunuri imobile aflate în domeniul public Dolj care trec în domeniul privat al Județului Dolj Anexa Nr 4, la hotărârea nr 140/2004

Sumar Monitorul Oficial al României , hotărâre anexa 58

Sarcini:

Nu sunt

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Centrul de Sănătate Sadova și dependențe este situat în Comuna Sadova, Județul Dolj, pe Strada Ștefan Iorgulescu, Nr. 33.

Comuna Sadova este situată în sud-vestul României, în Câmpia Română, în Județul Dolj, la aproximativ 25 km sud-est de Craiova. Coordonatele sale aproximative sunt 44°06'N și 23°56'E. Comuna se află la o altitudine medie de 100-120 de metri deasupra nivelului mării, cu un relief predominant plat, tipic câmpiei. Suprafața sa este de circa 65 km². Clima este temperat-continentală, cu veri calde (medii de 23-26°C) și ierni reci (medii de -2°C), precipitații moderate și ocazionale fenomene extreme (canicule sau viscole). Poziția sa în apropiere de Craiova o face un punct de interes regional, cu acces la drumuri județene (DJ561) și conexiuni rutiere către rețeaua națională. Sadova contribuie modest la economia județului Dolj, având o economie bazată în principal pe:

- **Agricultură:** Cultivarea cerealelor, legumelor și viticultură, cu ferme și exploatații agricole locale.
- **Servicii:** Activități de comerț și servicii de bază, în special prin unități medico-sociale și mici magazine.
- **Industria:** Limitată, cu accent pe procesarea produselor agricole.
- **Turismul:** Potențial redus, dar în creștere datorită tradițiilor locale și proximității față de Craiova.

Comuna are o rată a șomajului moderată (circa 5-6%), cu provocări legate de lipsa locurilor de muncă diversificate și migrația tinerilor către orașe. Salariul mediu net în zonă este sub media națională, în jur de 3.000 RON lunar (2025), iar costul vieții este relativ scăzut, cu chirii și servicii accesibile. Sadova contribuie marginal la PIB-ul județului Dolj, care reprezintă circa 5% din PIB-ul național. Conform Institutului Național de Statistică (INS), economia României a stagnat în T1 2025, cu un PIB de 447,669 miliarde de lei, afectând și zonele rurale precum Sadova, unde dezvoltarea economică este mai lentă.

Centrul de Sănătate Sadova și dependințe este situat în Comuna Sadova, pe Strada Ștefan Iorgulescu, Nr. 33, în apropierea centrului comunei.

Strada Ștefan Iorgulescu este o arteră principală din Sadova, liniștită, cu clădiri publice și rezidențiale, majoritatea construite în perioada 1970-1990. Zona este cunoscută pentru Unitatea Medico-Socială Sadova, o instituție publică ce oferă servicii medicale și sociale pentru bolnavi cronici și cazuri sociale, înființată în 2003 conform H.G. 412/2003. Accesul la transportul public este limitat, cu autobuze locale care conectează Sadova de Craiova și alte localități din județ. Centrul de Sănătate Sadova include 32 de paturi, 7 saloane, cabinet de consultații, sală de tratament, punct farmaceutic, bloc alimentar și alte anexe, fiind modernizat recent cu paturi, noptiere, frigidere și televizoare noi. Zona este deservită de patru medici de familie, care își desfășoară activitatea la o adresă apropiată, Str. Ștefan Iorgulescu, Nr. 29. Proximitatea față de Primăria Sadova și alte instituții locale face zona funcțională pentru nevoile comunității. Suprafața clădirii centrului este de aproximativ 500-600 mp, estimată pe baza standardelor pentru astfel de unități. Proprietatea este atractivă pentru scopuri medico-sociale, dar mai puțin pentru investiții comerciale datorită caracterului rural al zonei.

În zona se afla:

- Rețea de transport în comun – în apropiere
- Unități comerciale în apropiere – magazine suficiente
- Unități de învățământ – sunt
- Unități medicale – sunt
- Instituții de cult – sunt
- Sedii de bănci – nu sunt
- Instituții guvernamentale – nu sunt
- Muzeu – nu sunt
- Parcuri – sunt
- Lacuri – nu sunt
- Cursuri de apă – nu sunt

Utilități edilitare în zona:

- Retea de energie electrică: existentă
- Retea de apă: existentă
- Retea de termoficare: inexistentă
- Retea de gaze: inexistentă
- Retea de canalizare: existentă
- Retea de telefonie: existentă

Concluzie privind zona de amplasare:

Concluzie privind zona de amplasare:

Zona de referință: zonă rurală centrală a Comunei Sadova, Județul Dolj. În zonă se găsesc: clădiri rezidențiale. Amplasare favorabilă pentru servicii medico-sociale. Dotări și rețele edilitare suficiente. Poluare redusă. Zonă necontaminată. Ambient civilizat.

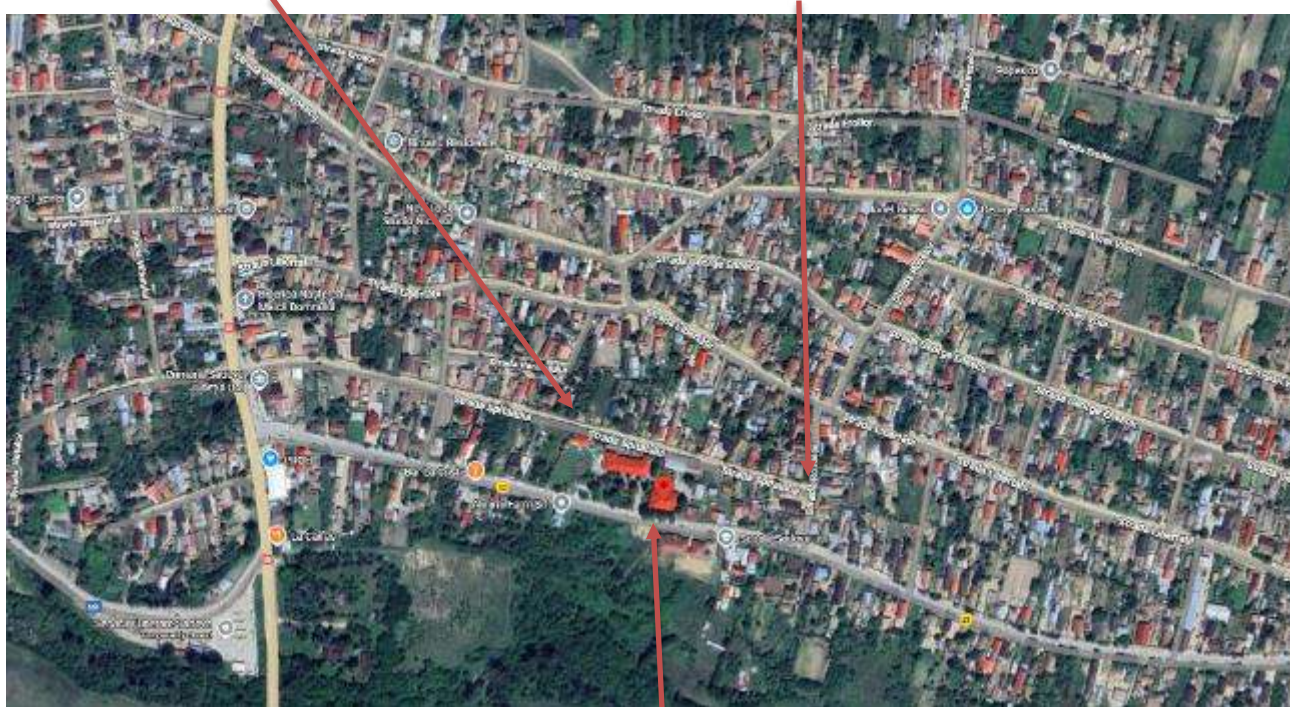
II.3 Informații despre amplasament / acces

Accesul la drumul public Strada Ștefan Iorgulescu se realizează direct.

Proprietatea analizată este situată la o distanță de aproximativ 500 m de Primăria Sadova, 25 km de Craiova, 200 km de București.

Strada Spitalului

Strada Rozelor



Acces Strada Ștefan Iorgulescu



Tip drum acces: drum public, asfaltat, Strada Ștefan Iorgulescu

II.4 Descrierea proprietatii evaluate:

- Tipul construcției – Cladire Administrativa
- Teren in proprietate – 10.300 mp
- Anul construirii – 1970, conform informatiilor preluate de la client
- Regim de înălțime – Dp+P
- Suprafata construita la sol – 687 mp
- Suprafata construita desfasurata – 824 mp
- Suprafata utila inchiriabila estimata – 659 ($A_u = A_{cd} \cdot 0,8$) Pentru a estima aria utilă pe baza arii desfășurate de 824 m², trebuie să luăm în considerare diferența dintre cele două concepte conform normelor de evaluare imobiliară (ex.: ANEVAR 2025). Aria desfășurată reprezintă suprafața totală a tuturor nivelurilor (inclusiv pereți, holuri comune, balcoane), în timp ce aria utilă include doar spațiile locuibile/exploatabile efective (fără pereți comuni, spații tehnice).

CARACTERISTICILE CĂDIRII SI FINISAJE

Fundația din beton

Structura de rezistență: caramida portanta

Plansele sunt din grinda de lemn

Compartimentari interioare: caramida

Acoperiș: tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla

Finisaje exterioare: tencuieli si zugraveli exterioare

Finisaje interioare: vopsea lavabila, scari si pardoseli placate cu placi ceramice

- Pardoselile sunt placate cu PCV medical, gresie si ciment mozaicat.
- Zugraveli: tencuieli, glet, vopsea lavabila, in ulei si placi ceramice in spatiile umede
- Instalatii si dotari sanitare: wc, lavoar
- Tâmplăria exterioară este PVC cu geam termopan
- Usa de acces PVC
- Tâmplăria interioară: usi din PVC, iar ferestrele din PVC cu geam termopan

Utilități în dotare:

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE:

- Instalatie electrica
- Tablou electric
- Prize și întrerupătoare

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE

- Instalatie din cupru pe alimentarea cu caldura
- Incalzire in radioatoare si sobe
- Sistem de incalzire – CT pe lemne, sobe

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ

- Din rețeaua urbana
- Instalatie din cupru configurata pe alimentarea cu apa

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI CANALIZARE

- Din rețeaua publica
- Instalatie din PVC

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE

- Nu este cazul

Date privind Certificatul energetic:

S-a prezentat Certificatul energetic ☐ DA / ☒ NU

Starea tehnică a clădirii:

Starea exterioară: buna

Starea interioară: buna

Starea echipamentelor și instalațiilor: bună

Abateri de la cartea funciara: nu se cunosc

Abateri de la cartea funciara: nu se cunosc

II.5 Date privind impozitele și taxele – Nu se cunosc

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Cotatii: inchirieri

https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-premium-ultracentral-in-corabia-IDjGosB.html
https://www.olx.ro/d/oferta/in-curand-spatiu-comercial-de-inchiriat-in-piata-bailesti-IDjlu4q.html
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-219mp-parter-open-space-zona-livezi-IDBVlp?_gl=1*1ntzb7j*_gcl_au*R0NMLjE3NTYyNzY3MDAuQ2p3S0NBand0clhGQmhCaUVpd0FFS2VuMThaQXJJRnBRaGtOa1ZscVIUTJVUDVEM0M2NGNzY2N2YV82UWVZOFdMbmp4UTc5cDM2QnNSb0NCZW9RQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTczNDA0NDQ1OC4xNzU2MjIzMjkx*_ga*NDIxODkzODU4LjE3NTYyMjMyOTE.*_ga_1XTP46N9VR*cE3NTgyNjA2Mzlkczl5JGcxJHQxNzU4MjYwNzIyJGozMyRsMCRoMA..
https://realestate.orange.ro/content/spatiu-comercial-strehaia-560-mp
https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-110-mp-funshop-park-rosiori-teleorman-IDgyvQk.html?reason=extended_search_extended_distance
https://realestate.orange.ro/content/spatiu-comercial-corabia-120-mp

Data dobândirii imobilului prin convenție (vanzare/donatie/mostenire/schimb/partaj/construire: nu s-au pus date la dispozitie evaluatorului.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- *Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.*
- *Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic;*
- *proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;*
- *în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;*
- *cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;*
- *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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.*

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

TIPUL PIETEI - încadrarea în piața proprietăților publice/instituuți spitalicești

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute. Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților cu destinație medico-socială sau publică în zone rurale. Localitatea Sadova, zona centrală. Zona este preponderent rezidențială și agricolă, cu clădiri publice și locuințe individuale sau blocuri mici. Pe piața imobiliară, Sadova este o zonă accesibilă, cu proprietăți la prețuri scăzute comparativ cu mediul urban, tranzacțiile fiind limitate. În 2025, autorizațiile de construire în Dolj au scăzut cu 10% față de 2024, dar cererea pentru infrastructură publică rămâne constantă. Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare. Din punct de vedere economic: zonă cu economie agricolă și servicii de bază.

Ofertele de închiriere a proprietăților similare, din zona analizată, în funcție de localizare, de aria utilă, dotări și finisaje, se situează în intervalul prezentat mai jos:

Nr. Crt.	Localizare	Suprafață -mp-	Valoare - Euro-	Preț /mp - Euro-	Regim inaltime	Terasa mp	Utilitati	Sursa
1	Corabia, Olt	51,0	800 €	15,69 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-premium-ultracentral-in-corabia-IDjGosB.html
2	Bailesti, Dolj	420,0	3.024 €	7,20 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	https://www.olx.ro/d/oferta/in-curand-spatiu-comercial-de-inchiriat-in-piata-bailesti-IDlu4q.html
3	Livezi, Dolj	219,0	1.300 €	5,94 €	P+1E	0	Curent, apă, gaz, canalizare	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-219mp-parter-open-space-zona-livezi-IDBVlp?_gl=1*1ntzb7i*_gl*_aw*R0NMLIE
4	Strehaia, Mehedinti	560,0	2.500 €	4,46 €	P+1E	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	https://realestate.orange.ro/content/spatiu-comercial-strehaia-560-mp
5	Rosiori de Vede	110,0	1.100 €	10,00 €	P	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-110-mp-funshop-park-rosiori-teleorman-IDgwOk.html?reason=extended_search
6	Corabia, Dolj	120,0	1.000 €	8,33 €	P+1E	0,00	Curent, apă, gaz, canalizare	https://realestate.orange.ro/content/spatiu-comercial-corabia-120-mp
Media euro/mp		8						
Mediana euro /mp		6						
Min euro/mp		4						
Max euro/mp		16						

Localizarea ofertelor la vanzare pe harta zonei



	- Proprietatea evaluată
1	- Comparabila nr. 1
2	- Comparabila nr. 2
3	- Comparabila nr. 3

ANALIZA OFERTEI

Retail-ul a înregistrat cea mai puternică performanță în H1 2025, cu o cerere susținută de resurgerea consumului, intrarea a 99 de noi branduri internaționale (60% în centre comerciale) și expansiunea discounterilor, determinată de încrederea consumatorilor mai slabă. Retail park-urile, care au triplat în dimensiune în ultimul deceniu, domină dezvoltarea în orașe secundare. Oferta de spații retail moderne este limitată în comparație cu cererea, ceea ce duce la o consolidare a pieței. Dezvoltările se concentrează pe formate eficiente, cum ar fi retail park-urile, care au triplat dimensiunea în ultimul deceniu, depășind 1 milion mp. Acestea sunt preferate datorită investițiilor mai mici și flexibilității în leasing, ținând zone cu densitate populațională ridicată și orașe cu peste 50.000 de locuitori care lipsesc de infrastructură modernă. Acestea sunt preferate datorită investițiilor mai mici și flexibilității în leasing, ținând zone cu densitate populațională ridicată și orașe cu peste 50.000 de locuitori care lipsesc de infrastructură modernă.

ANALIZA CERERII

Cererea este puternică și rezilientă, susținută de o creștere modestă a consumului retail, în ciuda presiunilor inflaționiste. Consumatorii preferă formate de proximitate și conveniență, ceea ce impulsionează expansiunea discounterilor și brandurilor internaționale. Piața a atras un număr record de 99 de noi branduri în 2024 (creștere de 40% YoY), dintre care 60% au optat pentru centre comerciale. Investițiile în retail au reprezentat 44% din volumul total de investiții imobiliare în H1 2025, indicând un apetit crescut al investitorilor.

Factori de Cerere: Cerere ridicată pentru spații în zone cu acoperire limitată, cum ar fi orașele secundare și terțiare. Companiile se concentrează pe eficiență operațională și atragerea clienților prin experiențe fizice, susținute de o revenire a turismului și vânzărilor retail.

Absorbție/Take-up: Ocupare ridicată în proiectele existente, cu cerere susținută în H1 2025, contribuind la peste 150.000 mp ocupați în total pe piața comercială (inclusiv retail). Cererea este impulsionată de expansiunea lanțurilor mari și de noi intrări pe piață.

ECHILIBRUL PIETEI. TENDINTE

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare. Pentru obtinerea de cotate ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Echilibrul pieței retail este caracterizat de o cerere robustă care depășește oferta disponibilă, ducând la o piață "favorabilă proprietarilor" (landlord's market). Cererea crescută provine din expansiunea brandurilor internaționale, creșterea consumului în orașe secundare și preferința pentru formate convenabile, în timp ce oferta se adaptează lent, cu focus pe dezvoltări sustenabile și eficiente. Echilibrul va rămâne tensionat, cu cererea depășind oferta, ducând la creșteri moderate ale chiriilor și scăderi ale vacanței în segmente premium. Pe termen lung (până în 2030), piața este așteptată să crească, susținută de infrastructură și integrare europeană, dar cu riscuri din incertitudini geopolitice și economice.

Conform Imobiliare.ro, cererea imobiliară în 2025 va rămâne ridicată, dar mai prudentă, influențată de factori precum incertitudinea politică, inflația și condițiile de creditare. Creșterea veniturilor și scăderea IRCC (5,55% din aprilie) vor susține achizițiile, însă oferta limitată și prețurile în creștere vor orienta cumpărătorii către zone periurbane și închirieri.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- 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.

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Date privind modul de realizare a evaluării

- **Abordarea prin piață** - conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale caror preturi se cunosc.
- **Abordarea prin venit** – conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.
- **Abordarea prin cost** – conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului.

Utilizarea curentă/ utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul, care este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

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

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
 2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerare capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
 3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
 4. **Maxim productivă** – să genereze cea mai mare valoare a activului.
- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Cea mai bună utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, proprietatea imobiliară rezidențială: este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și al productivității maxime.

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață.

Pentru proprietatea subiectă au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar, iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

CONCLUZII ASUPRA CMBU

Proprietatea evaluată este **Clădirea C2 situată în incinta U.M.S. Sadova, Dolj**, amplasată în **Comuna Sadova, Strada Ștefan Iorgulescu, Nr 33**

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea de **insituție spitalicească**; această utilizare întrunește cerințele prevăzute în definiția celei mai bune utilizări și evaluatorul a constatat că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Estimarea valorii de piață a proprietății evaluate s-a făcut în ipoteza CMBU – utilizarea existentă.

IV.2.3 Abordări în evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață (vezi grila datelor de piață din anexe).

Abordarea prin piață este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă. Abordarea prin piață nu este fezabilă atunci când proprietatea în cauză este unică, sau dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate.

Această abordare nu s-a aplicat ținând seama de tipul proprietății evaluate și de adecvarea acesteia, întrucât active de natură clădirilor ce aparțin domeniului public al statului nu se tranzacționează și nici sunt oferite spre vânzare/cumpărare.

IV.2.3.1 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda capitalizarii veniturilor**. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, apartamentul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii apartamentului prin aceasta metoda sunt :

- ⇒ **Venitul brut potential VBP** – veniturile anuale obtinute din inchirierea cladirii - s-a considerat o chirie de 7,8 euro/luna
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 85%, estimat in baza informatiilor din piata.
- ⇒ **Venitul brut efectiv VBE** – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acestuia) - s-au considerat cheltuieli de exploatare de 1438 euro.
Nu s-au luat in calcul cheltuieli cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chirieasilor
- ⇒ **Venitul net din exploatare VNE** – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;
- ⇒ Rata de capitalizare "**c**" reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.
Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat este de 9,3 %;

Formula de calcul este: $V = \frac{VNE}{c}$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in **Anexa nr. 3**,

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro	576.900 €
	Lei	2.920.729 lei

IV.2.3.3 Abordarea prin cost

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Teoretic, deprecierea poate începe să se acumuleze de la finalizarea construcției chiar dacă reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului; în cazul de față deprecierea relevantă sunt cea fizică² și cea externă.

In cazul prezentei evaluari, avand in vedere tipul activului evaluat - cladire, termenii de referinta ai evaluarii, precum si calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii, evaluatorul a selectat dintre abordarile aratate si a considerat ca fiind adecvata indeplinii misiunii sale de evaluare: abordarea prin cost – in scopul aplicarii metodologiei specifice, consacrate si legale de calcul pentru estimarea valorii redeventei. Astfel, au fost eliminate ca fiind considerate neadecvate: abordarea prin piata - intrucat active de natura cladirilor ce apartin domeniului public al statului nu se tranzactioneaza si nici sunt oferite spre vanzare/cumparare si abordarea prin venit - intrucat nu au fost identificate informatii despre cladiri ce apartin domeniului public al statului concesionate/inchiriate.

² Estimată pe baza constatărilor la fața locului a evaluatorului care a efectuat inspecția.

Pentru estimarea valorii construcției s-a utilizat **metoda costului de înlocuire net**, care constă în stabilirea costului de înlocuire din care se deduc o serie de deprecieri: fizică, funcțională și externă. Relația de calcul este:

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

- Costul de înlocuire determinat din Iroval cu indicii de actualizare 2024-2025.
- **Deprecierea fizică** reprezintă pierderea de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Uzura fizică generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia poate fi împărțită în două categorii:
 - a. **Uzura fizică recuperabilă** - se referă la elementele de întreținere defectuoasă, adică la reparațiile neefectuate la timp și reprezintă costul reabilitării/inlocuirii lor, atâta timp cât costul remedierii este mai mic decât creșterea ca valoare rezultată. – **Nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile.**
 - b. **Uzura fizică nerecuperabilă** – se referă la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluării din motive practice sau economice. Pentru a estima deprecierea fizică nerecuperabilă a fost aplicată metoda vârstă – durată de viață pentru fiecare element constructiv determinat conform Anexei 45 din P 135/1999, ținând cont de efectul elementelor recuperabile. Formula de calcul este:

$$D_{fizica} = \text{Cost de nou} - \text{Depreciere elemente recuperabile fizice} \times (\text{Vârsta efectivă} / \text{Durată de viață economică totală}).$$
- **Deprecierea (neadecvarea) funcțională** reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau a instalațiilor și echipamentelor atasate. Deprecierea funcțională poate fi:
 - ⇒ **Recuperabilă**: lipsa unui element al construcției identificat la alte comparabile din piață ca fiind necesar, deficiența a construcției care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionare recuperabilă. Aceste elemente sunt identificabile, iar costul de înlocuire/remediere/adaugare este dedus ca o penalitate din valoarea proprietății.
 - ⇒ **Nerecuperabilă**: deficiența nerecuperabilă care nu este fezabil economic să fie corectată sau supradimensionarea nerecuperabilă identificată a fi cauzată prin acele componente care depășesc cerințele pieței și nu se reflectă în valoare.

În cazul proprietății evaluate nu au fost identificate elemente de depreciere funcțională.

- **Deprecierea externă** constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi declinul vecinătăților, localizarea proprietății în regiune sau condițiile de piață locale.

În cazul proprietății evaluate au fost estimate deprecieri externe cauzate de faptul că piața nu recunoaște costul mare al construcției și din cauza factorilor economice ținând cont de faptul că economia se află în stagnare. Procentul a fost estimat în urma analizei de piață.

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea proprietății estimată prin această metodă este:

VALOARE DE PIATĂ CONSTRUCȚIE	Euro	575.600,00
	Lei	2.914.148

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, **Cladirea C2 situata in incinta U.M.S. Sadova, Dolj** situat in **Comuna Sadova, Strada Stefan Iorgulescu, Nr 33**, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

ABORDAREA PRIN PIATA: Neaplicat

ABORDAREA PRIN VENIT: 576.900 euro, echivalent 2.920.729 lei

ABORDAREA PRIN COST: 575.600 euro, echivalent 2.914.148 lei

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate (mai jos explicate), specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potențial obținabile la:

REZULTATELE EVALUARII					
Valoare de piata		PERIOADA LEGALA RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA	
lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna
2.920.729	576.900	25	300	2,80	2.308

Redevența reprezintă plata periodică (lunar sau anual) pentru utilizarea unui bun imobil (ex.: terenuri publice concesionate sau clădiri). Principiul recuperării valorii de piață în 25 de ani derivă din legislația concesiunilor:

Legea nr. 50/1991, republicată în Monitorul Oficial nr. 933 din 12 octombrie 2011, cu modificările ulterioare:

- **Art. 17, alin. 1:** Stabilește durata maximă a concesiunii pentru bunuri imobile publice la 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii, în funcție de contractul încheiat cu autoritățile. Alin. 3 implică echilibrul economic între părți.
- **Corelație:** Perioada de 25 de ani (jumătate din 49) este o practică derivată, nereclamată verbatim, dar susținută de necesitatea recuperării valorii de către proprietar. Este susținut de Codul Civil (art. 1676), care impune echitate în contracte de concesiune.

Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a concesiunii de bunuri publice, publicată în Monitorul Oficial nr. 164 din 4 martie 2014:

- **Art. 6:** Confirma durata maximă de 49 de ani pentru concesiuni, cu obligația respectării principiului echității economice.

Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare:

- **Art. 1673-1677:** Reglementează contractele de concesiune, impunând ca redevența să asigure recuperarea valorii bunului într-o perioadă rezonabilă (ex.: 25 ani interpretat ca jumătate din durata maximă).
- **Art. 1676:** Echitate economică între concesionar și proprietar.

Ordinul ANEVAR nr. 12/2025 (publicat 01.07.2025, Monitorul Oficial nr. 621):

- Codifică metodologia recuperării valorii în 25 de ani ca standard profesional, aliniat la practicile internaționale (IVSC – International Valuation Standards Council).

Evaluarea redevenței utilizează trei abordări principale, conforme cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR) și reglementările legale:

1. Abordarea prin piata;
2. Abordarea prin venit;
3. Abordarea prin cost.

Metodologiile sunt ancorate în Legea nr. 50/1991, Legea nr. 17/2014, Legea nr. 287/2009, OUG nr. 24/2011, Codul Fiscal, și standardele ANEVAR (Ordinul nr. 12/2025).

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode.

Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru PGA (proprietati generatoare de afaceri).

Precizia.

Au fost verificate ofertele de la inchiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare si rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicatii de specialitate.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a redeventei lunare pentru imobilul supus evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin venit, estimata la:

REZULTATELE EVALUARII					
Valoare de piata		PERIOADA LEGALA RECUPERARE A VALORII DE PIATA		REDEVENTA LUNARA	
lei	euro	ani	luni	Eur/mp/su/luna	Eur/luna
2.920.729	576.900	25	300	2,80	2.308

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

DANCIU PAVEL-CLAUDIU EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, LEGITIMATIE NR. 19471/2025



VI. ANEXE:

ANEXA nr. 1: Localizarea imobilului evaluat pe harta zonei

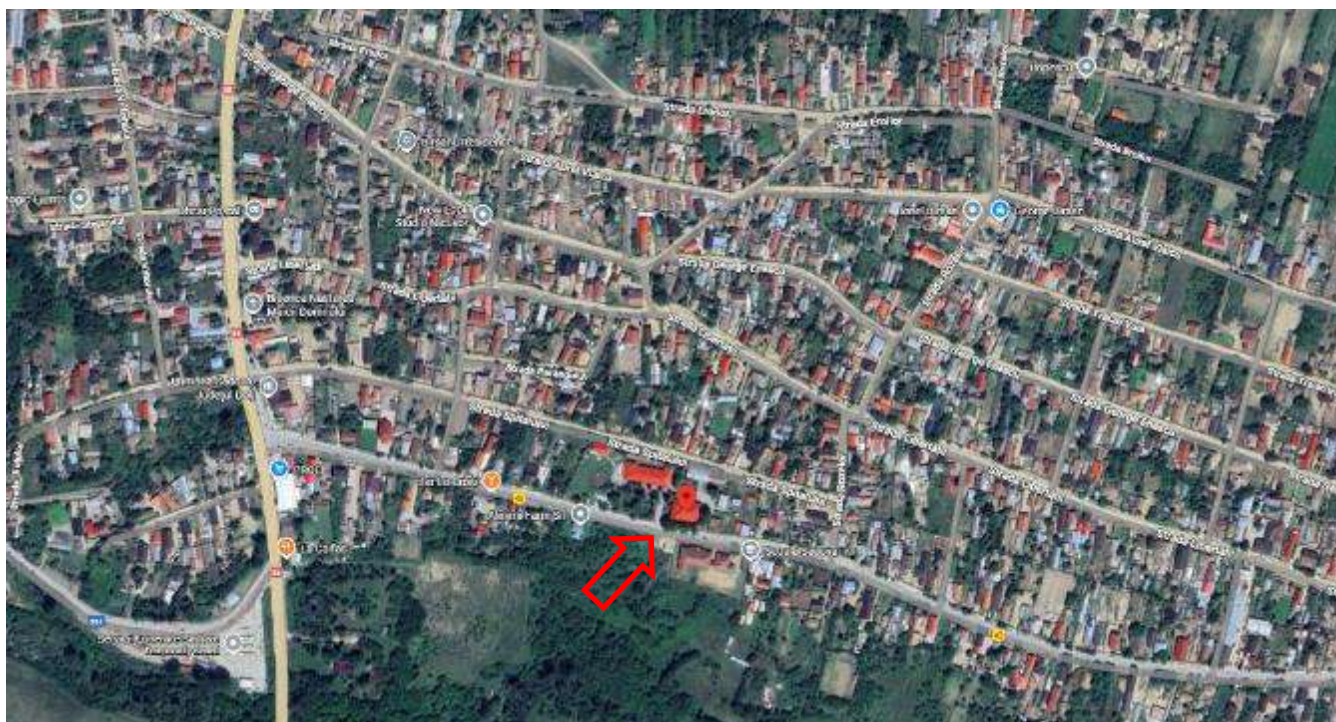
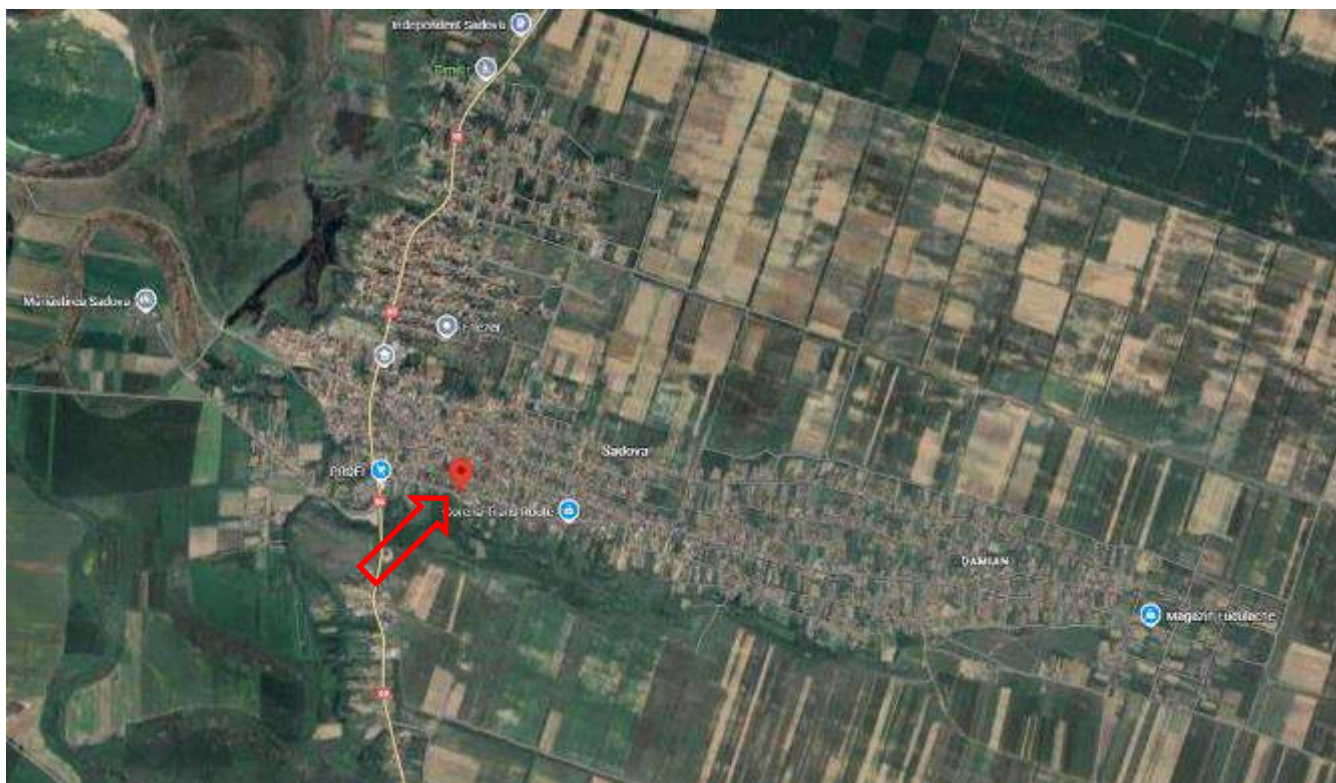
ANEXA nr. 2: Fotografii ale imobilului evaluat

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin venit si cost

ANEXA nr. 4: Extrase privind prețurile ofertelor comparabile pe segmentul de piață al proprietății

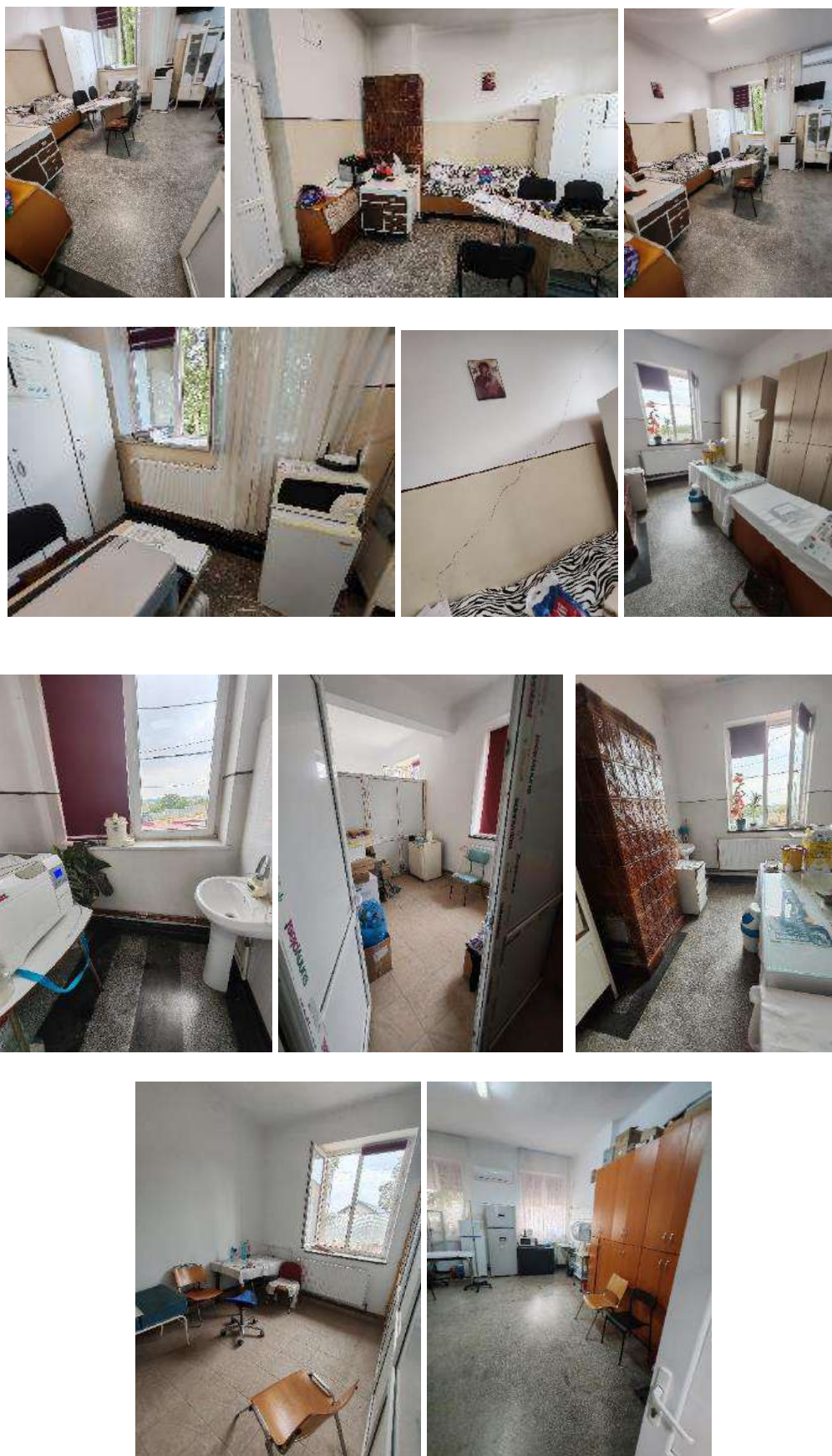
ANEXA nr. 5: Acte de proprietate, Documentația cadastrală, Plan de amplasament si delimitare, etc.

Anexa nr. 1: Localizarea imobilului evaluat pe harta zonei



Anexa nr. 2: Fotografii ale imobilului evaluat:









ANEXA nr. 3: Determinarea chiriei de piata

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de ofertă (€)		800	3.024	1.300
Pret euro/mp		15,69	7,20	5,94
Aria utilă (m²)	686,67	51,00	420,00	219,00
Anexe	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Componente non-imobiliare	Nu are	Nu are	Nu are	Nu are
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț chirie euro/mp clădire		15,69	7,20	5,94
Tipul tranzacției		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare (%) pentru negociere	-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (€) pentru negociere		-0,71	-0,40	-0,27
Preț ajustat		14,98	6,80	5,67
Ajustări specifice tranzacției				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		14,98	6,80	5,67
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		14,98	6,80	5,67
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		14,98	6,80	5,67
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Finalizare construcție	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	15%	0%
Ajustare (€)		0	1	0
Preț ajustat		14,98	7,79	5,67
Condiții de piață	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		14,98	7,79	5,67

Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Comuna Sadova, Strada Stefan Iorgulescu, nr. 33	Corabia, Olt	Băilești, Dolj	Livezi, Dolj
Ajustare (%)		-30%	0%	-10%
Ajustare (€)		-4	0	-1
Caracteristici fizice				
Regim înălțime	P+1E	P	P	P+1E
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Aria utilă inchirială	686,67	51,00	420,00	219,00
Ajustare (%)		-23%	0%	-11%
Ajustare (€)		-3,43	0,00	-0,61
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Inferioare
Ajustare (%)		0%	0%	25%
Ajustare (€)		0,00	0,00	1,42
Încalzire	CT	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Utilizare	Spatiu comercial/cabinet medical	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		-7,92	0,00	0,24
Preț ajustat		7,06	7,79	5,91
Ajustare totală netă absolută (€)		-7,92	0,99	0,24
Ajustare totală netă procentuală (%)		-53%	15%	4%
Ajustare totală brută absolută (€)		7,92	0,99	2,60
Ajustare totală brută procentuală (%)		52,9%	14,5%	45,8%
Numărul ajustări		2	1	3
Curs de schimb la 18.08.2025	LEI/EURO	5,0628		
Chirie lunară propusă/mp	LEI	39,4		
	EURO	7,8		
Chirie lunară propusă/luna	LEI	27.086,5		
	EURO	5.350,1		
*s-a ales comparabila 2, pentru care s-a efectuat cea mai mică ajustare brută				

Explicația ajustărilor:	
Tranzacție /oferta	Oferte
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat ajustari
Tipul tranzacției	Tipul tranzacției nu este considerat un element de comparație, ci o transformare a valorii de ofertare, în preț de vânzare, prin negociere. Ajustare pentru tipul tranzacției a fost estimată în urma discuțiilor cu proprietarii și agențiile imobiliare și reprezintă diferența procentuală între prețul cu care au avut loc tranzacțiile și prețul ofertat pentru aceleași proprietăți.
Drept de proprietate transmis	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile dreptul de proprietate transmis este considerat deplin.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât proprietatea imobiliară subiect cât și proprietățile comparabile au aceleași condiții de finanțare și anume capitalul propriu.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile nu s-au identificat motivații speciale pentru tranzacționarea proprietății, deci au aceleași condiții de vânzare, respectiv independent.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	S-au estimat cheltuieli necesare după vânzare, conform analizei de piață
Condiții de piață	Nu s-au aplicat ajustări deoarece prețurile de ofertă a proprietăților comparabile, sunt valabile la data evaluării
Localizare	S-au aplicat ajustări negative comparabilelor deoarece sunt amplasate favorabil. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață.
Etaaj	S-au aplicat ajustări procentuale negative tuturor comparabilelor deoarece sunt amplasate favorabil
Aria utilă (m ²)	S-au ajustat chiriile pe mp ale comparabilelor pentru a estima chiria subiectului, presupunând că chiria pe mp scade non-liniar pe măsură ce suprafața crește, datorită economiei de scară (ex: chiriași mari negociază tarife mai mici, costuri fixe distribuite). Este bazată pe modele econometrice (ex: regresie log-log) și este frecvent utilizată în evaluări imobiliare pentru diferențe mari de suprafață. Exponent negativ care reflectă scăderea chiriei pe mp cu mărirea suprafeței. Am folosit $k = -0.1$, o valoare standard pentru proprietăți mari, bazată pe practici imobiliare
Finisaje	S-au aplicat ajustări pozitive comparabilei 3 pentru finisaje inferioare față de subiect. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață
Gradul de finalizare	Nu s-au aplicat ajustări.
Încălzire	S-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele nu au un sistem de încălzire. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață.
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustări, neidentificându-se caracteristici economice la coparabilele folosite pentru stabilirea valorii de piață a proprietății subiect.
Utilizare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele la fel ca și proprietatea subiect au utilizarea de birouri - administrativ

Estimarea valorii prin abordarea prin venit si cost

Abordarea prin venit

ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE			
Venit brut potential VBP			64.201
suprafata inchiriabila spatiu comercial (mp)			687
chirii nete - euro/mp/luna			7,8
chirii nete - euro/an			64.201
alte venituri service charge echivalentul cheltuielilor de exploatare (euro)			0
Grad de ocupare (%)			85
Venit brut efectiv VBE			54.571
Cheltuieli de exploatare			1.208
FIXE			1.044
impozit	1,3% @ CIN constructii		905
asigurare	0,2% @ CIN		139
VARIABLE			164
Reparatii-intretinere	0,3%		0
Fond pentru cheltuieli neprevazute @ venit	0,3%		164
VENIT NET DIN EXPLOATARE VNE			53.363
RATA DE CAPITALIZARE (%)			9,3%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)			576.897
CHELTUIELI AMENAJARE			0
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro		576.900 €
	Lei		2.920.729 lei
Rata de capitalizare s-a ales din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat.			

Indicator sector	CBRE România	Colliers	Darian DRS	Cushman &	iO Partners -	Knight Frank
Rata de capitalizare	9,00%-10,00%	9,00%-10,00%	9,00%-10,00%	8,00%-9,00%	8,75%-9,75%	N/A

Abordarea prin cost

C2																																																																																																																																																													
1 Identificare: Client: U.A.T. JUDETUL DOLJ Adresa: Comuna Sadova, Strada Stefan Iorgulescu, nr. 33 1 Descrierea tehnici: Structură de rezistență: Caramida. Fundație: caramida Planșeu din grinzi lemn. Finisaje interioare: zugrăveli lavabile, faianță în spații umede, pardoseala din gresie. Tâmplărie lemn, parțial PVC cu geam. Tâmplăria interioară din lemn și PVC. Ușa de acces din lemn. 2 Elemente geometrice: Regim înălțime: S+P+1E Arie construită: 687,00 mp Arie construită desfășurată: 824,00 mp An PIF: 1970 3 Abordarea prin cost A Metoda costurilor segregate - CIB (V1): Cost de reconstrucție/inlocuire brut (CIB) Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Editura Iroval București 2014, Corneliu Șchiopu																																																																																																																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nr. crt.</th> <th rowspan="2">Lucrări</th> <th rowspan="2">Simbol</th> <th>Suprafața</th> <th>Cost</th> <th>Indici de</th> <th>Total cost</th> <th>Ajustare</th> <th>Ajustare</th> <th>Cost total (LEI)</th> <th>Cost total</th> </tr> <tr> <th>(m²)</th> <th>(LEI/m²)</th> <th>actualizare</th> <th>catalog (LEI)</th> <th>distanță</th> <th>manoperă</th> <th>G=D+E+F</th> <th>fără T.V.A. (LEI)</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D=A*B*C</th> <th>E</th> <th>F</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>infrastructura cladire spital</td> <td>INSPITAL</td> <td>824,00</td> <td>2.641,50</td> <td>1,4443</td> <td>3.143.642</td> <td>1,006</td> <td>1,006</td> <td>3.181.479</td> <td>2.673.512</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>suptastructura cladire spital grad 6</td> <td>SSPITAL6</td> <td>687,00</td> <td>816,10</td> <td>1,5724</td> <td>881.558</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>881.558</td> <td>740.805</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Învelitoare</td> <td>INVTIG</td> <td>824,00</td> <td>363,40</td> <td>1,9306</td> <td>578.102</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>578.102</td> <td>485.800</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Finisaj obişnuit</td> <td>CFAMBULAT</td> <td>824,00</td> <td>1.785,10</td> <td>1,4400</td> <td>2.118.174</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>2.118.174</td> <td>1.779.978</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Instalații electrice de iluminat</td> <td>ELAMBULAT</td> <td>824,00</td> <td>200,40</td> <td>1,3538</td> <td>223.551</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>223.551</td> <td>187.858</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Instalație de încălzire</td> <td>INCMAGP</td> <td>687,00</td> <td>80,30</td> <td>2,0423</td> <td>112.668</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>112.668</td> <td>94.679</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Instalații sanitare</td> <td>SAAMBULAT</td> <td>687,00</td> <td>69,90</td> <td>1,1459</td> <td>55.029</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>55.029</td> <td>46.243</td> </tr> <tr> <td colspan="9">TOTAL (LEI)</td> <td>7.150.562</td> <td>6.008.876</td> </tr> <tr> <td colspan="9">TOTAL (LEI/m²)</td> <td>8678</td> <td>7.292</td> </tr> </tbody> </table> Cost de reconstrucție/inlocuire brut la data evaluării: <table style="width: 100%; text-align: right;"> <tr> <td>6.008.876</td> <td>LEI</td> <td>/</td> <td>5,0628</td> <td>LEI =</td> <td>1.186.868 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1.440 €/m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>7.292 €/m²</td> </tr> </table>											Nr. crt.	Lucrări	Simbol	Suprafața	Cost	Indici de	Total cost	Ajustare	Ajustare	Cost total (LEI)	Cost total	(m²)	(LEI/m²)	actualizare	catalog (LEI)	distanță	manoperă	G=D+E+F	fără T.V.A. (LEI)				A	B	C	D=A*B*C	E	F			1	infrastructura cladire spital	INSPITAL	824,00	2.641,50	1,4443	3.143.642	1,006	1,006	3.181.479	2.673.512	2	suptastructura cladire spital grad 6	SSPITAL6	687,00	816,10	1,5724	881.558	1,00	1,00	881.558	740.805	3	Învelitoare	INVTIG	824,00	363,40	1,9306	578.102	1,00	1,00	578.102	485.800	4	Finisaj obişnuit	CFAMBULAT	824,00	1.785,10	1,4400	2.118.174	1,00	1,00	2.118.174	1.779.978	5	Instalații electrice de iluminat	ELAMBULAT	824,00	200,40	1,3538	223.551	1,00	1,00	223.551	187.858	6	Instalație de încălzire	INCMAGP	687,00	80,30	2,0423	112.668	1,00	1,00	112.668	94.679	7	Instalații sanitare	SAAMBULAT	687,00	69,90	1,1459	55.029	1,00	1,00	55.029	46.243	TOTAL (LEI)									7.150.562	6.008.876	TOTAL (LEI/m²)									8678	7.292	6.008.876	LEI	/	5,0628	LEI =	1.186.868 €						1.440 €/m²						7.292 €/m²
Nr. crt.	Lucrări	Simbol	Suprafața	Cost	Indici de	Total cost	Ajustare	Ajustare	Cost total (LEI)	Cost total																																																																																																																																																			
			(m²)	(LEI/m²)	actualizare	catalog (LEI)	distanță	manoperă	G=D+E+F	fără T.V.A. (LEI)																																																																																																																																																			
			A	B	C	D=A*B*C	E	F																																																																																																																																																					
1	infrastructura cladire spital	INSPITAL	824,00	2.641,50	1,4443	3.143.642	1,006	1,006	3.181.479	2.673.512																																																																																																																																																			
2	suptastructura cladire spital grad 6	SSPITAL6	687,00	816,10	1,5724	881.558	1,00	1,00	881.558	740.805																																																																																																																																																			
3	Învelitoare	INVTIG	824,00	363,40	1,9306	578.102	1,00	1,00	578.102	485.800																																																																																																																																																			
4	Finisaj obişnuit	CFAMBULAT	824,00	1.785,10	1,4400	2.118.174	1,00	1,00	2.118.174	1.779.978																																																																																																																																																			
5	Instalații electrice de iluminat	ELAMBULAT	824,00	200,40	1,3538	223.551	1,00	1,00	223.551	187.858																																																																																																																																																			
6	Instalație de încălzire	INCMAGP	687,00	80,30	2,0423	112.668	1,00	1,00	112.668	94.679																																																																																																																																																			
7	Instalații sanitare	SAAMBULAT	687,00	69,90	1,1459	55.029	1,00	1,00	55.029	46.243																																																																																																																																																			
TOTAL (LEI)									7.150.562	6.008.876																																																																																																																																																			
TOTAL (LEI/m²)									8678	7.292																																																																																																																																																			
6.008.876	LEI	/	5,0628	LEI =	1.186.868 €																																																																																																																																																								
					1.440 €/m²																																																																																																																																																								
					7.292 €/m²																																																																																																																																																								
B. Estimarea deprecierilor cumulate: Condiții de exploatare: normale Starea tehnică: bună B.1. Depreciere fizică: B.1.1. Depreciere fizică recuperabilă: 0% B.1.2. Depreciere fizică nerecuperabilă: <table style="width: 100%; text-align: right;"> <tr> <td>Structură:</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Anvelopa</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>Finisaje</td> <td>133%</td> </tr> <tr> <td>Instalații</td> <td>133%</td> </tr> <tr> <td>Total deprecieri fizică:</td> <td>79%</td> </tr> </table> B.2. Depreciere funcțională: 0% B.3. Depreciere externă: 10% Depreciere cumulată: 81,09% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>DVN (ani)</th> <th>DVC (ani)</th> <th>ST. Tehnică</th> <th>Uzură fizică (DVC/DVN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Structura</td> <td>100</td> <td>55</td> <td>bună</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>Anvelopa</td> <td>85</td> <td>55</td> <td>bună</td> <td>65%</td> </tr> <tr> <td>Finisaje</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>bună</td> <td>133%</td> </tr> <tr> <td>Instalații</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>bună</td> <td>133%</td> </tr> </tbody> </table>											Structură:	55%	Anvelopa	65%	Finisaje	133%	Instalații	133%	Total deprecieri fizică:	79%		DVN (ani)	DVC (ani)	ST. Tehnică	Uzură fizică (DVC/DVN)	Structura	100	55	bună	55%	Anvelopa	85	55	bună	65%	Finisaje	30	40	bună	133%	Instalații	30	40	bună	133%																																																																																																																
Structură:	55%																																																																																																																																																												
Anvelopa	65%																																																																																																																																																												
Finisaje	133%																																																																																																																																																												
Instalații	133%																																																																																																																																																												
Total deprecieri fizică:	79%																																																																																																																																																												
	DVN (ani)	DVC (ani)	ST. Tehnică	Uzură fizică (DVC/DVN)																																																																																																																																																									
Structura	100	55	bună	55%																																																																																																																																																									
Anvelopa	85	55	bună	65%																																																																																																																																																									
Finisaje	30	40	bună	133%																																																																																																																																																									
Instalații	30	40	bună	133%																																																																																																																																																									
C. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin cost: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>(Lei)</th> <th>(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DEPRECIERE FIZICĂ</td> <td>938.813</td> <td>79,10%</td> </tr> <tr> <td>DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ</td> <td>-</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>DEPRECIERE EXTERNĂ</td> <td>112.752</td> <td>9,50%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL CÎN (CU TVA)</td> <td>135.302,96</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL CÎN (FĂRĂ TVA)</td> <td>113.700,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL CÎN (EURO)</td> <td>575.640</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VALOARE DE PIATĂ CONSTRUCȚIE</td> <td>575.600,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.914.148</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												(Lei)	(%)	DEPRECIERE FIZICĂ	938.813	79,10%	DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ	-	0,00%	DEPRECIERE EXTERNĂ	112.752	9,50%	TOTAL CÎN (CU TVA)	135.302,96		TOTAL CÎN (FĂRĂ TVA)	113.700,00		TOTAL CÎN (EURO)	575.640		VALOARE DE PIATĂ CONSTRUCȚIE	575.600,00			2.914.148																																																																																																																									
	(Lei)	(%)																																																																																																																																																											
DEPRECIERE FIZICĂ	938.813	79,10%																																																																																																																																																											
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ	-	0,00%																																																																																																																																																											
DEPRECIERE EXTERNĂ	112.752	9,50%																																																																																																																																																											
TOTAL CÎN (CU TVA)	135.302,96																																																																																																																																																												
TOTAL CÎN (FĂRĂ TVA)	113.700,00																																																																																																																																																												
TOTAL CÎN (EURO)	575.640																																																																																																																																																												
VALOARE DE PIATĂ CONSTRUCȚIE	575.600,00																																																																																																																																																												
	2.914.148																																																																																																																																																												

Estimarea valorii impozabile pentru o cladire similara

SELECTAREA COSTULUI DE NOU AL CLADIRII

SURSA : Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte	1.440,37 lei/mp	echivalent	989.536,83 lei
SURSA : Cataloage costuri de reconstructie-costuri de inlocuire, Cornel Schiopu, Editura Iroval, actualizate	x lei/mp	echivalent	x lei
SURSA : Cataloage pentru reevaluarea fondurilor fixe din 1964, Ed. MatrixRom	x lei/mp	echivalent	x lei
SURSA : Deviz estimativ	x lei/mp	echivalent	x lei
	1.440 lei/mp	echivalent	989.537 lei

SELECTAREA COSTULUI DE NOU AL CLADIRII

Clădire inițială:	1.970	Clădire inițială
Extindere /Modernizare	0	Extindere /Modernizare
Vechime ani	55	Clădire inițială
	0	Extindere /Modernizare
Varsta cronologica ponderată (ani) -	55,00	Clădire inițială
VCP, conf. Anexa 2 din cadrul GEV	0,00	Extindere /Modernizare
500, conform Standardelor de	55,00	VCP - Varsta cronologica ponderată (ani)
	buna	Stare tehnica (foarte buna, buna, satisfacatoare)
	normal	Mediul de folosinta (normal, agresiv, puternic agresiv)

Limitele în care se încadrează gradul de uzură

Limita minimă V1:	50
Limita maximă V2:	55

Gradul de depreciere fizică

D1 (pentru vechimea V1):	60%	1.5.1.1
D2 (pentru vechimea V2):	65%	
	65,00%	

B2. Depreciere functionala	0%	
Depreciere cumulata	65%	643.198,94 lei

C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata
 $989.537 \text{ lei} \times (1 - 65\%) = 346.338 \text{ lei}$

D. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin cost:

346.338 lei
69.621 euro

ESTIMAREA VALORII IMPOZABILE

Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata
 $989.537 \text{ lei} - 643.199 \text{ lei} = 346.338 \text{ lei}$

Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin cost:

7.292 lei/mp	echivalent	346.338 lei
--------------	------------	-------------

Valoare estimata pe baza abordarii prin cost

7.292 lei/mp	echivalent	346.338 lei
--------------	------------	-------------

Valoare estimata pe baza abordarii prin venit

x lei/mp	echivalent	x lei
----------	------------	-------

Valoare estimata pe baza abordarii prin piata

x lei/mp	echivalent	x lei
----------	------------	-------

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor de evaluare, scopul evaluarii si caracteristicile activului, precum si prevederile Standardului de Evaluare ANEVAR - GEV 500

7.292 lei/mp	echivalent	346.338 lei
1.466 eur/mp	echivalent	69.621 euro

ANEXA nr. 4: Extrase privind prețurile ofertelor comparabile pe segmentul de piață al proprietății Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-premium-ultracentral-in-corabia-IDjGosB.html>



FIRMA

ABK Imobiliare
Pe OLX din Iulie 2020
Activ pe 18 septembrie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Corabia
Olt



Vezi locația pe hartă

Postat 16 septembrie 2025

DE ÎNCHIRIAT! Spațiu Comercial PREMIUM Ultracentral în Corabia

800 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Vanzare/închiriere: Închiriere Suprafața utilă: 51 m²

DESCRIERE

SUPER OCAZIE! Spațiu comercial cu adevărat strategic, situat ultracentral în Corabia, vis-a-vis de Casa de Cultură, cu deschidere directă pe bulevardul pietonal și poziție de colț, ideal pentru o afacere care își dorește expunere, imagine și accesibilitate.

Suprafața utilă este de 51 m², compartimentată eficient:

- zona principală pentru activitate comercială
- birou separat sau cameră de suport
- grup sanitar propriu, echipat corespunzător

În acest spațiu a funcționat recent o afacere din domeniul jocurilor de noroc și este amenajat conform cerințelor comerciale moderne. Finisajele sunt premium, inclusiv mocheta profesională de trafic intens, iar întregul ambianță susține o activitate care pune accent pe calitate și imagine impecabilă.

Poziția ultracentrală, fluxul pietonal constant și vizibilitatea pe două fronturi oferă un avantaj real pentru orice operator din retail, servicii sau sectorul profesional care caută nu doar un spațiu, ci o adresă de încredere.

DESPRE COMPANIE

Întra pe abk.ro să te convingi de serviciile profesionale pe care ti le oferim!

Nume firmă: ABK GROUP SRL

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci de la o firmă vor fi marcate de la început dintr-o dată.

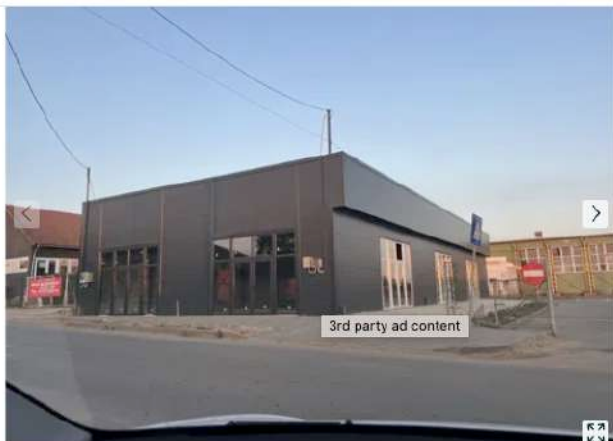
Arată mai multe

Publicitate

Publicitate

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/in-curand-spatiu-comercial-de-inchiriat-in-piata-bailesti-IDjlu4q.html>



3rd party ad content

Postat 18 septembrie 2025



In curând !!! Spațiu comercial de inchiriat in Piața Băilești!

7 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/închiriere, închiriere Suprafața utilă: 420 m²

DESCRIERE

* În curând in piața Băilești va fi disponibil pentru închiriere un spațiu comercial nou construit cu o suprafață de 420 mp.

Locația dispune și de o suprafață de teren de 900 mp care poate fi utilizat pentru parcare, depozitare sau diverse alte activități!

* In aceeași curte mai există o clădire de 180 mp disponibilă pentru închiriere.

* Locația se află pe o stradă intens circulată iar în imediata vecinătate se află o parcare publică foarte mare!

Pentru mai multe detalii puteți primi informații telefonic!

Se va emite factură !!!



Ionut
Pe OLX din mai 2014
Activ pe 12 septembrie 2025

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Băilești
Dolj



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor în care la faptă de la agent

Arată mai multe v

Publicitate



Platforma pieselor de colecție

Certificat Cadou de Artă
€10 by Artman

Publicitate



Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-219mp-parter-open-space-zona-livezi-IDBVip?_gl=1*1ntzb7j*_gcl_au*R0NMLjE3NTYyNzM3MDAuQ2p3S0NBand0clhGQmhCaUVpd0FFS2VuMThaQXJJRnBRaGtOa1ZscVIIUTJVUDVEM0M2NGNzM2N2YV82UWVZOFdMbmp4UTc5cDM2QnNSb0NCZW9RQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTczNDA0NDQ1OC4xNzU2MjIzZmJkw*_ga*NDIxODkzODU4LjE3NTYyMjMyOTE.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTgyNjA2MzIkbzI5JGcxJHoxNzU4MjYwNzIyJGozMyRsMCRoMA..





Spatiu comercial 219mp, parter open-space, zona Livezi

1 300 € /lună

Livezi, Podari, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	219 m²
Etaaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	fără informații
Liber de la:	2025-06-24
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații
Informații suplimentare:	încălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2009
Media:	☒ cablu tv ☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

GDN Elite va propune spre inchiriere un spatiu comercial situat intr-o zona cu trafic auto si pietonal, sat Livezi in apropiere de Comuna Podari. Acesta are o suprafata utila de 219 mp, se afla la parterul unei cladiri cu 2 etaje, compartimentarea este de tip open space si beneficiaza de 2 grupuri sanitare, bucatarie, scara interioara, spatiu de birouri. Spatiul beneficiaza de 6 locuri de parcare plus o curte privata. Spatiul dispune si de alte facilitati precum, curent, canalizare, apa curenta, iar gazul se afla in fata constructiei, centrala va fi montata de catre proprietar in momentul in care spatiul va fi inchiriat. Poate fi potrivit pentru mai multe tipuri de activitati comerciale, precum supermarket, sala de evenimente, magazine de bricolaje, spatii comerciale de tip showroom. Va fi predat semifinisat. Poate fi compartimentat dupa bunul plac de catre viitorul chirias, spatiul beneficiaza de doua intrari, proprietarul este deschis pentru modificari. Va asteptam cu drag la vizionare!

Alberto Vulcănescu
GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL
☎ 0730745412

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Apple iPhone 17 Pro Max, 1TB, Cosmic Orange, 5G cu Evolve 4 Abonament 84.7€ lunar TVA inclus 1.075 €	Samsung Galaxy A17, 128GB, DS, Black, 5G cu Evolve 1 Abonament 13.31€ lunar TVA inclus 0 €
--	--

Apple iPhone 17 Pro Max, 1TB, Cosmic Orange, 5G cu Evolve 4
Abonament 84.7€ lunar TVA inclus

1.075 €

Cumpără acum

ANEXA nr. 5: Acte de proprietate

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj, ales în conformitate cu Hotărârea nr.49/2000;
Având în vedere referatul Direcției Economice înregistrat sub nr.3801/2003 prin care se propune majorarea valorii patrimoniului Consiliului Județean Dolj;

În temeiul prevederilor H.G. nr. 119/30.01.2003 privind trecerea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al județului Dolj și în administrarea Consiliului Județean Dolj, art.14 din O.G. nr. 14/2003 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale pentru Persoanele cu Handicap, Hotărârii nr. 7/13.02.2003 a Consiliului Local Filași, H.G. nr. 867/2002 modificată prin H.G. 1106/2002, O.G. nr. 70/2002 și art.109 din Legea nr.215/2001;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 3.538.399 lei reprezentând valoarea imobilului preluat de la Ministerul Apărării Naționale, conform anexelor nr. 1-4;

Art.2. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 2.975.000 lei, reprezentând valoarea unui obiect de inventar preluat de la Inspectoratul Teritorial de Stat pentru Persoane cu Handicap Dolj, conform anexei nr. 5;

Art.3. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu suma de 7.620.000 lei, reprezentând valoarea de inventar a podului metalic demontabil tipizat G-1 preluat prin transfer fără plată de la de la Consiliul Local Filași, conform anexei nr. 6;

Art.4. Se aprobă majorarea patrimoniului Consiliului Județean Dolj cu valoarea clădirilor și terenurilor aferente unităților sanitare publice de interes județean preluate de la Ministerul Sănătății și Familiei, conform anexei nr. 7;

Art.4. Direcția Contencios Juridic, Administrație Locală și Direcția Economică vor asigura îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

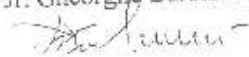
Nr. 43

Data astăzi 29.05.2003

PREȘEDINTE,
Ing. Ion Voiculescu



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Jr. Gheorghe Barbărasă



Apex nr. 7
la Hotărârea nr. 22/2003



LISTA

cu valorile clădirilor, terenurilor și suprafețele de teren aferente clădirilor
unităților sanitare publice de interes județean

Nr. crt.	Denumire	Valoare clădire (lei)	Valoare teren (lei)	Suprafață teren mp
1.	Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova	813.186.449	180.903.500	128175,5
-	Spital Județean de Urgență Craiova	798.707.994	-	74606
-	Policlinică Stomatologie nr. 1 Cl. București	1.369.300	-	610
-	Policlinică Stomatologie nr. 2 Braza	1.100.924	-	610
-	Planing familial	1.022.670	-	1600
-	Casa Medicului și Farmacistului rev. Lg. 112	1.171.500	-	432,5
-	Clădire medico-legală	365.070	-	1200
-	Disp. Medicale 1-2 adulți și copii - <i>Grădina</i>	308.200	-	3060
-	Gospodărie anexă nr. 1 Leamna de Sus	90.258	-	6800
-	Gospodărie anexă nr. 2 Leamna de Sus	95.800	-	3400
-	Disp. Medical Isalnița	90.533	-	625
-	Disp. Medical Radovan	90.533	-	3185
-	Disp. Medical Terpezița	90.533	-	1774
-	Disp. Medical Teasc	90.533	-	500
-	Disp. Medical Secui	200.000	-	5000
-	Disp. Medical Vela	90.533	135.000.000	7500
-	Disp. Medical Vîrvor	120.533	11.200.000	640
-	Centrul de Sănătate Sadova și Disp. Medical Sadova	1.593.053	-	2055

Policlina nr. 5 Ișalnița					144
-	Disp. Medical nr. 3-5 Craiova	277.000	-	-	85
-	Disp. Medical Almăj	251.850	2.303.500	-	434
-	Disp. Medical Palișu	62.000	-	-	570
-	Disp. Medical Sărbătoarea	62.000	-	-	300
-	Disp. Medical Bratovoiești	1.500.000	14.000.000	-	195
-	Disp. Medical Rojiște	47.300	-	-	2749
-	Disp. Medical Denești	87.102	-	-	116
-	Disp. Medical Locusteni	168.000	-	-	1200
-	Disp. Medical Malu Mare	612.000	-	-	600
-	Disp. Medical Preajba	502.000	-	-	1600
-	Disp. Medical Ghindeni	515.000	-	-	1000
-	Disp. Medical Mirșani	736.000	18.400.000	-	130
-	Disp. Medical 3-6 aduși Craiova - Oct. d.	630.512	-	-	1000
-	Disp. Medical Dobrești	145.167	-	-	500
-	Disp. Medical Livezi	53.749	-	-	54
-	Disp. Medical Braniște	91.100	-	-	5185
2.	Centrul de Sănătate Dăbuleni	1.372.855	139.159.815	-	3490
-	Spital Brîncovenesc Dăbuleni	1.955.245	101.989.425	-	695
-	Dispensar nr. 1 Dăbuleni	67.610	19.670.390	-	1000
-	Dispensar uman Călărași	140.000	17.500.000	-	24011
3.	Centrul de Sănătate Melnești	4.412.630	539.059.500	-	16072
-	Spital Melnești	2.998.790	417.875.600	-	108
-	Centrală termică veche	96.840	3.164.400	-	140
-	Centrală termică nouă	600.000	-	4.102.000	-



CONSILIUL JUDEȚEAN DOIJ

HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj ales în conformitate cu Hotărârea nr. 82/29.06.2004;
Având în vedere raportul comun al Direcției Contencios Juridic Administrație Locală și Direcției Economice, înregistrat sub nr. 8582/17.09.2004, prin care se propune modificarea anexei la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr.78/2004 privind darea în administrare unităților de sănătate publică a unor imobile, precum și trecerea din domeniul public al județului Dolj în domeniul privat al județului Dolj a unor bunuri imobile;
În temeiul art. 1 (1) din Legea nr. 99/2004 pentru aprobarea OUG nr. 70/2002 modificată și completată prin O.G. 78/2004 privind administrarea unităților sanitare publice de interes județean și local; art. 12 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia; art. 1 din HG 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale; art. 104 lit. "r", 109 și 125 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE

ART.1. Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 78/2004, privind darea în administrare unităților de sănătate publică a unor imobile - construcții și teren - se înlocuiește cu anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

ART.2. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul public al municipiului Calafat și în administrarea Consiliului Local Municipal Calafat bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 2 la prezenta, aparținând secției exterioare Plenita a Spitalului clinic Calafat.

ART.3. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul public al municipiului Craiova și în administrarea Consiliului Local Municipal Craiova bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 3 aparținând secției exterioare Melinești a Spitalului Clinic de Neuropsihiatrie Craiova.

ART.4. Se trec din domeniul public al județului Dolj în domeniul privat al județului Dolj bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 4, în care funcționează cabinetele medicale înființate potrivit O.G. 124/1998, în vederea concesionării acestora medicilor titulari ai cabinetelor medicale.

ART.5. Predarea-primirea se va face prin protocol în termen de 30 de zile de la comunicare.

ART.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează direcțiile Consiliului Județean Dolj.

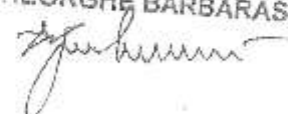
Un exemplar din prezenta se va comunica unităților de sănătate publică, Consiliului Local Municipal Calafat și Consiliului Local Municipal Craiova.

NR. 140

PREȘEDINTE,

ION PRIOTEASA

Adoptată astăzi, 23.09. 2004
Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,

GHEORGHE BARBĂRASĂ


H G 884/2004

ANEXA NR. 4
LA HOTĂRÂREA NR. 140/2004



LISTA
bunurilor imobile aflate în domeniul public al județului Dolj
care trec în domeniul privat al județului Dolj

1. Dispensar medical 1-2 adulți+copii Craiova - *Sinectului*
2. Dispensar medical 3-5 pediatrie Craiova -
3. Dispensar medical 3-6 adulți Craiova - *Orteli*
4. Dispensar medical Ișalnița
5. Dispensar medical Radovan
6. Dispensar medical Terpezița
7. Dispensar medical Teasc
8. Dispensar medical Secui
9. Dispensar medical Vela
10. Dispensar medical Vârvor
11. Dispensar medical Almăj
12. Dispensar medical Palilula
13. Dispensar medical Sărbătoarea
14. Dispensar medical Bratovoiești
15. Dispensar medical Rojiște
16. Dispensar medical Daneți
17. Dispensar medical Locusteni
18. Dispensar medical Malu Mare
19. Dispensar medical Preajba
20. Dispensar medical Ghindeni
21. Dispensar medical Mîrșani
22. Dispensar medical Dobrești
23. Dispensar medical Livezi
24. Dispensar medical Braniste
25. Dispensar medical Bechet - cabinete medici de familie
26. Dispensar medical Gîngiova
27. Dispensar medical Călărași
28. Dispensar medical nr. 1 + stomatologie Dăbuleni
 - a. WC 2 compartimente
 - b. Împrejmuire curte (Dispensar nr. 1)

13

CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

Consiliul Județean Dolj, constituit în conformitate cu Hotărârea nr. 82/2004;

având în vedere referatul Direcției Economice înregistrat sub nr.10713/12.11.2004 prin care se propune completarea anexei nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 140/2004;

în conformitate cu prevederile art. 1 din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, ale art.10 și 12 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și ale art. 104 lit.f și 109 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se completează anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 140/2004 cu poziția:

29. Dispensar medical Sadova – cabinete medici familie;

Art.2. Direcțiile Consiliului Județean Dolj vor asigura îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Nr. 173

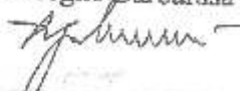
Adoptată astăzi 18.11.2005

PREȘEDINTE,

Ion Prioteasa



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

Gheorghe Barbărasă


1



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

privind modificarea datelor de identificare a unor bunuri ce aparțin
domeniului privat al județului Dolj și aflate în
administrarea Consiliului Județean Dolj

Consiliul Județean Dolj întrunit în ședință ordinară;

având în vedere raportul Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public
și Privat al Județului Dolj, înregistrat sub nr. 15137/14.10.2009, prin care se propune
modificarea datelor de identificare a unor bunuri ce aparțin domeniului privat al județului
Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj;

în baza art. 2, alin. 2, lit. c) din Legea nr. 82/1991, legea contabilității, republicată;

în temeiul art. 91, alin. 4, lit. c) și a art. 97 din Legea nr. 215/2001, privind
administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă schimbarea datelor de identificare a unor bunuri aflate în
domeniul privat al județului Dolj, conform anexei.

Art. 2. Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj vor aduce la îndeplinire
prevederile prezentei hotărâri.

Nr. 193

Adoptată la data de: 2.10. 2009



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

Gheorghe Barbărașă

la Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 193/ **ANEXA**
2009

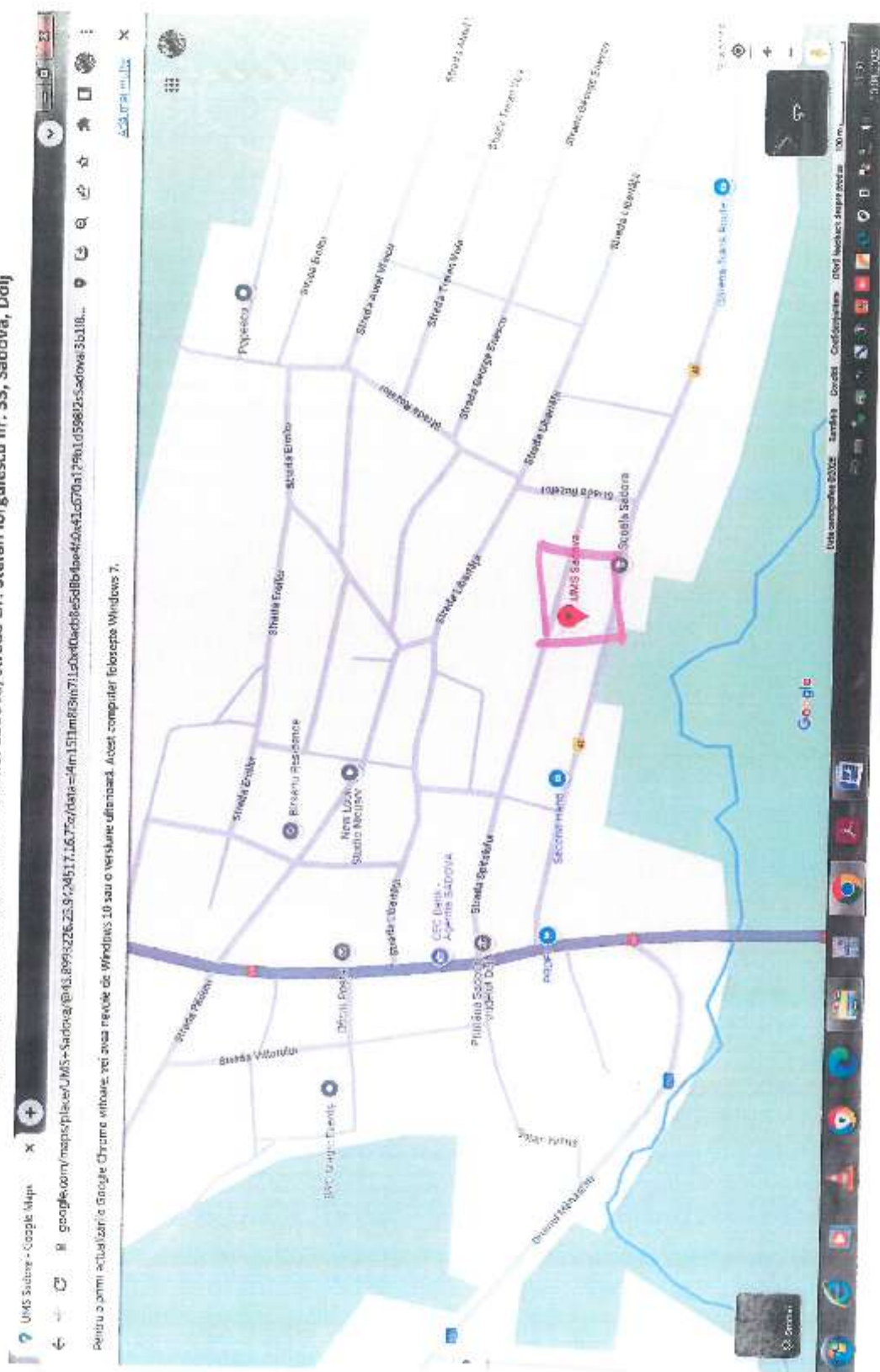
LISTA

bunurilor din domeniul privat al județului Dolj
cărora li se schimbă datele de identificare



Nr. Crt	Imobil	Denumire veche obiectiv	Denumire nouă obiectiv	Suprafață teren (mp) Suprafață clădiri (mp) - veche -	Suprafață teren (mp) Supr. constr./desf. clădiri (mp) - nouă -	Cod sau nr. inv.	Valoare (lei) - veche -	Valoare (lei) - nouă -
1	Dispensar medical nr. 1 - 2 adulți - copii Str. Siretului nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 1-2 adulți - copii str. Siretului	- teren dispensar medical str. Siretului nr. 11	St = 3060,00	St = 2631,00	2.4.2.180	169.830,00	890.500,00
		- clădire dispensar 1-2 adulți Craiova	- clădire dispensar medical str. Siretului nr. 11	S = 185,00	Sc = 174,00 Sd = 348,00	1.6.2.167	114.610,88	133.900,00
2	Dispensar medical nr. 3 - 5 pediatrie, str. Vlad Tepes, nr. 2A, Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 3-5 pediatrie str. Vlad Tepes	- teren dispensar medical str. Vlad Tepes nr. 2A	St = 144,00	St = 204,00	2.4.2.198	7.992,00	121.000,00
		- dispensar ul medical 3-5 Craiova	- clădire dispensar medical str. Vlad Tepes nr. 2A	S = 144,16	Sc = 204,00 Sd = 204,00	1.6.2.200	106.145,15	202.650,00
3	Dispensar medical 2 - 6 adulți - Str. Olteț, nr. 5, Craiova, jud. Dolj	- teren dispensar nr. 3-6 adulți str. Olteț	- teren dispensar medical str. Olteț nr. 5	St = 150,00	St = 150,00	2.4.2.197	8.325,00	158.600,00
		- clădire dispensar medical 3-6 Craiova	- clădire dispensar medical str. Olteț nr. 5	S = 150,5	Su = 124,00	1.6.2.184	237.432,66	62.300,00

PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE – U.M.S. Sadova, strada Dr. Stefan Iorgulescu nr. 33, Sadova, Dolj



SAEOP



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

privind aprobarea întocmirii unor rapoarte de evaluare în vederea stabilirii redevenței, conform H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale – pentru spațiile ce aparțin domeniului public sau privat al județului Dolj și aflate în administrarea Consiliului Județean Dolj

Consiliul Județean Dolj, întrunit în ședință ordinară,
având în vedere Referatul de aprobare nr. 3141/17.02.2025 al Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public și Privat al Județului Dolj prin care se propune aprobarea întocmirii unor rapoarte de evaluare în vederea stabilirii redevenței, conform H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale aflate în domeniul privat sau public al județului Dolj, Raportul de specialitate al D.J.A.L.S. Compartimentul Juridic, Administrație Locală nr. 5592/18.03.2025, precum și avizul comisiilor de specialitate,

în baza art. 4 alin. 3) din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, a O.G. nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art. 173, alin. (1), lit. f), art. 182, alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. I. Se aprobă întocmirea unor rapoarte de evaluare pentru stabilirea redevenței la prețul pieței pentru imobilele în care funcționează cabinete medicină de familie, în vederea majorării acesteia, respectiv:

1. Dispensar medical situat în strada Siretului, nr. 11 (fost nr. 13), Craiova, Dolj, aflat în domeniul privat al județului Dolj;

2. Dispensar medical situat în strada Olteș, nr. 5, Craiova, Dolj, aflat în domeniul privat al județului Dolj;

3. Clădirea C2 situată în incinta UMS Sadova, aflată în domeniul public al județului Dolj;

Art. 2. Rapoartele de evaluare vor fi întocmite de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Art. 3. Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va comunica Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public și Privat al Județului Dolj și Direcției Economice din cadrul Consiliului Județean Dolj.

Nr. 105

Adoptată la data de 26.03 - 2025

PREȘEDINTE,

DORIN-COSMIN VASILE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL JUDEȚULUI,

CRISTIAN-MARIAN ȘOVĂILĂ



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 35 voturi "PENTRU"



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 860

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 5 septembrie 2002

SUMAR

Nr.	Pagina	Nr.	Pagina
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI			
864. — Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului Consiliului economic interguvernamental mixt dintre România și Republica Uzbekistan, semnat la Taşkent la 26 aprilie 2002.....	2	899. — Hotărâre privind organizarea învățământului postuniversitar medical și farmaceutic uman.....	11-14
Regulamentul Consiliului economic interguvernamental mixt dintre România și Republica Uzbekistan	2-3	900. — Hotărâre privind condițiile și procedura de selecție a candidaților de către Consiliul Economic și Social, în vederea propunerii pentru numirea de către ministrul Justiției a magistraților consultanți	14-15
887. — Hotărâre privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consărilor județene respective	3-7	901. — Hotărâre pentru aprobarea amendamentului, convenit între Guvernul României și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare, la Acordul de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare, destinat finanțării Proiectului privind reforma în domeniul protecției copilului, semnat la Washington la 15 iulie 1998	15
890. — Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Autorității Naționale de Reglementare în Comunicații, precum și a unor măsuri pentru desfășurarea activității acesteia	7-10	902. — Hotărâre pentru completarea anexei nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 523/1997 privind asigurarea pazei obiectivelor, bunurilor și valorilor cu efective de jandarmi	16
36. — Hotărâre privind stabilirea centrului de consultanță și informare a consumatorilor, pentru care se acordă sume de la bugetul de stat în anul 2002	11		

6. Din inițiativa uneia dintre părți și prin înțelegere între copreședinți se poate convoca o sesiune extraordinară a Consiliului sau poate fi organizată o întâlnire suplimentară a copreședinților sau a locțiitorilor acestora.

7. În cadrul sesiunii Consiliul hotărăște se adoptă prin consens.

Hotărârile Consiliului intră în vigoare din momentul semnării lor, în cazul în care nu este prevăzută o altă modalitate și au un caracter de recomandare.

Hotărârile care, la cererea uneia dintre părți, trebuie să fie aprobate de către organele împuternicite ale țării respective intră în vigoare din ziua informării celeilalte părți pe calea unui schimb de note sau prin informare scrisă, care confirmă aprobarea lor de către organele împuternicite ale părții respective.

8. Rezultatele sesiunilor și hotărârile Consiliului se înscriu în protocoalele ce se semnează de către copreședinți.

Protocoalele sesiunilor Consiliului se pregătesc și se semnează în două exemplare, în limbile română, uzbekă și rusă, toate textele fiind egale autentice. Fiecare dintre părți asigură traducerea textului în limba sa națională.

9. În scopul îndeplinirii sarcinilor sale, Consiliul poate, prin convenire între părți, să creeze organe permanente sau temporare, de exemplu subcomitete sau grupe de lucru.

Copreședinte al Consiliului
din partea României,
M. Berinde

Consiliul stabilește sarcinile, sfera de activitate și componența organelor permanente sau temporare care își vor desfășura activitatea în conformitate cu planurile și hotărârile Consiliului.

10. Cheltuielile privind desfășurarea lucrărilor Consiliului, ale organelor permanente sau temporare sunt suportate de partea care organizează sesiunea.

Partea care își trimite reprezentanții la sesiunea ce se desfășoară pe teritoriul celeilalte părți suportă cheltuielile de sedere pentru membrii săi din Consiliu și din organele permanente sau temporare, pentru experții și consultanții săi, inclusiv cheltuielile de diurnă și transport până la locul de desfășurare a sesiunii și înapoi.

11. Prezentul regulament intră în vigoare după îndeplinirea procedurilor interne de aprobare ale fiecărei părți și are valabilitate în decursul perioadei de valabilitate a Acordului dintre Guvernul României și Guvernul Republicii Uzbekistan cu privire la colaborarea comercial-economică, încheiat la 11 februarie 1994.

12. Modificările și completările la acest regulament se aduc prin înțelegere scrisă între părți.

Încheiat la prima sesiune a Consiliului la 26 aprilie 2002 la Tashkent, în două exemplare, fiecare în limbile română, uzbekă și rusă, toate textele fiind egale autentice.

În caz de divergență în interpretare va prevala textul în limba rusă.

Copreședinte al Consiliului
din partea Republicii Uzbekistan,
B. Ahmedov

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE

privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României, ale art. 8 alin. (1) și ale art. 12 alin. (1)–(3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare, precum și ale art. 14 alin. (4) din Legea nr. 148/1999 privind organizarea, funcționarea și finanțarea spitalelor, cu modificările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — Se aprobă trecerea imobilelor, compuse din construcții și terenuri aferente, în care își desfășoară activitatea unitățile sanitare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective.

Art. 2. — Darea în administrare, concesiunea, închirierea și schimbarea destinației imobilelor transmise potrivit art. 1 se pot realiza numai în condițiile legii și cu acordul Ministerului Sănătății și Familiei și al Ministerului Administrației Publice.

Art. 3. — Unitățile sanitare care își desfășoară activitatea în imobilele transmise potrivit art. 1 sunt de interes public județean. Structura activităților acestor unități sanitare se stabilește conform prevederilor legale, cu aprobarea Ministerului Sănătății și Familiei, la propunerea direcțiilor de sănătate publică.

Art. 4. — Predarea-preluarea imobilelor care se transmit conform art. 1 se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. — Prezenta hotărâre intră în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2003.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul sănătății și familiei,
Daniela Bartoș
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
Ministrul finanțelor publice,
Mihai Nicolae Tănăsescu

București, 16 august 2002.
Nr. 867.

4

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 660/5.IX.2002

ANEXA

LISTA

cuprinzând imobilele compuse din construcții și terenuri aferente, care trec din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene

Nr. crt.	Denumirea unități sanitare	Localitatea	Nr. anexei*) cuprinzând datele de identificare a imobilului
JUDEȚUL ALBA			
1.	Spitalul Județean Alba Iulia	Alba Iulia	1
2.	Spitalul de Neurologie și Psihiatrie Alba Iulia	Alba Iulia	2
3.	Sanatoriul de Pneumoftiziologie Aiud	Aiud	3
JUDEȚUL ARAD			
1.	Spitalul Clinic Județean Arad	Arad	4
2.	Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie Arad	Arad	5
3.	Spitalul de Psihiatrie Mocrea	Mocrea	6
4.	Spitalul de Psihiatrie Căpâlnaș	Căpâlnaș	7
JUDEȚUL BACĂU			
1.	Spitalul Județean Bacău	Bacău	8
JUDEȚUL BIHOR			
1.	Spitalul Clinic Județean Oradea	Oradea	9
2.	Spitalul de Psihiatrie Nucet	Nucet	10
3.	Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Ștei	Ștei	11
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD			
1.	Spitalul Județean Bistrița	Bistrița	12
JUDEȚUL BOTOȘANI			
1.	Spitalul Județean „Mavromati” Botoșani	Botoșani	13
2.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie Botoșani	Botoșani	14
3.	Spitalul de Copii Botoșani	Botoșani	15
4.	Spitalul de Psihiatrie Botoșani	Botoșani	16
5.	Sanatoriul de Pneumoftiziologie Guranda	Guranda	17
6.	Sanatoriul de Neuropsihiatrie Podriga	Podriga	18
JUDEȚUL BRAȘOV			
1.	Spitalul Județean Brașov	Brașov	19
2.	Spitalul de Copii Brașov	Brașov	20
3.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie „Dr. Ioan Aurel Sârbcea” Brașov	Brașov	21
4.	Spitalul de Boli Infecțioase Brașov	Brașov	22
5.	Spitalul de Psihiatrie și Neurologie Brașov	Brașov	23
6.	Spitalul de Pneumoftiziologie Brașov	Brașov	24
JUDEȚUL BRĂILA			
1.	Spitalul de Urgență Județean Brăila	Brăila	25
2.	Spitalul de Obstetrică-Ginecologie Brăila	Brăila	26
3.	Spitalul de Pneumoftiziologie Brăila	Brăila	27
4.	Spitalul de Psihiatrie Cronice Brăila	Brăila	28
5.	Centrul Medical pentru Copii Brăila	Brăila	29
JUDEȚUL BUZĂU			
1.	Spitalul Județean Buzău	Buzău	30
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN			
1.	Spitalul Județean Reșița	Reșița	31
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI			
1.	Spitalul Județean Călărași	Călărași	32
2.	Spitalul de Pneumoftiziologie Dor Mărunt	Dor Mărunt	33
3.	Spitalul de Psihiatrie Săpunari	Săpunari	34
4.	Spitalul Orășenesc Fundulea	Fundulea	35
JUDEȚUL CLUJ			
1.	Spitalul Clinic Județean Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	36
2.	Spitalul Clinic de Adulți Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	37
3.	Spitalul Clinic de Copii Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	38
4.	Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie „Leon Danielo” Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	39
5.	Spitalul Clinic de Boli Infecțioase Cluj-Napoca	Cluj-Napoca	40
6.	Spitalul de Boli Psihice Cronice Borșa	Borșa	41

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 660/5.IX.2002

5

Nr. crt.	Denumirea unității sanitare	Localitatea	Nr. anexei) cuprinzând datele de identificare a imobilului
7. Centrul de Diagnostic și Tratament		Cluj-Napoca	42
8. Policlinica cu Plată		Cluj-Napoca	43
9. Spitalul Clinic de Recuperare		Cluj-Napoca	44
JUDEȚUL CONSTANȚA			
1. Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța		Constanța	45
2. Spitalul de Pneumoftiziologie Constanța		Constanța	46
3. Spitalul de Ortopedie, Traumatologie și Recuperare Medicală Eforie Sud		Eforie Sud	47
4. Spitalul de Fiziologie Agigea		Agigea	48
5. Policlinica cu Plată Constanța		Constanța	49
1. Spitalul Județean Sfântu Gheorghe		Sfântu Gheorghe	50
JUDEȚUL DÂMBOVITA			
1. Spitalul Județean Târgoviște		Târgoviște	51
2. Spitalul Rural Niculești		Niculești	52
3. Spitalul de Psihiatrie Buceșani		Buceșani	53
4. Sanatoriul TBC Moroleni		Moroleni	54
5. Centrul de Sănătate Voinești		Voinești	55
6. Centrul de Sănătate Răcari		Răcari	56
7. Centrul de Recuperare Neuromotorie Gura Ocnitei		Gura Ocnitei	57
JUDEȚUL DOLJ			
1. Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova		Craiova	58
2. Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Polana Mare		Polana Mare	59
3. Spitalul de Pneumoftiziologie Leamna		Leamna	60
4. Centrul de Sănătate Malinești		Malinești	61
5. Centrul de Sănătate Plenița		Plenița	62
6. Centrul de Sănătate Băchet		Băchet	63
7. Centrul de Sănătate Dăbuleni		Dăbuleni	64
JUDEȚUL GALAȚI			
1. Spitalul Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Galați		Galați	65
2. Spitalul de Pneumoftiziologie Galați		Galați	66
3. Spitalul de Boli Infecțioase „Cuvioasa Parascheva” Galați		Galați	67
4. Spitalul de Urgență pentru Copii „Sfântul Ioan” Galați		Galați	68
5. Spitalul de Psihiatrie Gănești		Gănești	69
JUDEȚUL GIURGIU			
1. Spitalul Județean Giurgiu		Giurgiu	70
2. Spitalul de Psihiatrie Vadu Lat		Vadu Lat	71
3. Spitalul de Pneumoftiziologie Izvoru		Izvoru	72
4. Spitalul de Boli Infecțioase Singureni		Singureni	73
5. Sanatoriul TBC Florești		Florești	74
JUDEȚUL GOLEȘ			
1. Spitalul Județean Târgu Jiu		Târgu Jiu	75
2. Sanatoriul TBC „Tudor Vladimirescu”		Runcu	76
JUDEȚUL HARGHITA			
1. Spitalul Județean Miercurea-Ciuc		Miercurea-Ciuc	77
2. Spitalul de Psihiatrie Tulgheș		Tulgheș	78
JUDEȚUL HUNEDOARA			
1. Spitalul Județean Deva		Deva	79
2. Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsuri de Siguranță Zam		Zam	80
3. Sanatoriul de Pneumoftiziologie Geoagiu		Geoagiu	81
4. Sanatoriul de Pneumoftiziologie Brad		Brad	82
JUDEȚUL IALOMITA			
1. Spitalul Județean de Urgență Slobozia		Slobozia	83
JUDEȚUL IAȘI			
1. Spitalul Clinic de Urgență pentru Copii „Sfânta Maria” Iași		Iași	84
2. Spitalul Clinic de Urgență „Sfânta Treime” Iași		Iași	85
3. Spitalul Clinic de Urgență Iași		Iași	86
4. Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie „Elena Doamna” Iași		Iași	87
5. Spitalul Clinic de Boli Infecțioase „Sfânta Parascheva” Iași		Iași	88
6. Spitalul Clinic de Psihiatrie „Socola” Iași		Iași	89
7. Spitalul de Obstetrică-Ginecologie „Cuza Vodă” Iași		Iași	90

SPIITALUL CLINIC ILIEI NR. 1
CRAIOVA

Dolj



NR. C RT	UNITATEA SANITARA LOCALITATEA	ADRESA	CARACTERISTICI TEHNICE	SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)	SUPRAFATA TEREN (mp)	VALOARE INVESTAR PRELUATA (mil. lei)	UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA IN PROPIET. CARREA SE TRANSMITE	Consiliul jude en DOLJ
	Spiitalul Clinic Jud. nr. 1 Clinica Oncologie	Bd. Mare al Ion Antonescu, nr. 60, Craiova	P+1U cuprinz cu polistirene, tera la supraf. de 77770 mp construit din cadre i beton	12971.5	77770	96,280,000	Consiliul jude en DOLJ	
	Clinica Oncologie, Oncologie- radioterapie, dermatologie	idem	P+4, suprafa 600 mp, construit din pl ci prefabricate	600		9,495,000		
	Farmacie Oncologie	idem	supraf. 274 mp, beton i cermid buc i BCA	275		767,430		
	Intensiv Inalte	idem	supraf. 1200 mp, construit din beton i BCA	1200		2,600,000		
	Ponci termic, depozite alimentare, materiale sanitare i ateliere	idem	Capacitate 300 mc, beton supraf. 110 mp, construit beton, cermid	322		In valoarea aplatului		
	Bazin de ap potabil	idem	supraf. 210 mp construit din BCA i plci albe	110		400,000		
	Sist de oxigen	idem	supraf. 143 mp, construit din plci albe	210		520,000		
	Aviziere i depozite urubulae	idem	supraf. 80 mp, beton, cermid, plci naturale	145		297,914		
	Depozite naturale	idem	supraf. 250 mp, cadre metalice i beton	80		520,000		
	Crenatoriu	idem	P+1, suprafa 390 mp, beton i cermid	250		77,439		
	Ser Iluzii	idem	supraf. 200 mp, beton i BCA	390				
	Bimont aprovizionare i lechile	idem	supraf. 14 mp, beton i BCA	200		85,325		
	Cabin pont nr. 1	idem	supraf. 28 mp, beton i BCA	54		250,000		
	Cabin pont nr. 2	idem	supraf. 7.5 mp, tera plci metalice supraf. 300 mp, 10 garajiere, beton i BCA	28		10,000		
	Cabin pont nr. 3	idem	supraf. 300 mp, beton i BCA	7.5				
	Camin acandii i medicil	idem	supraf. 300 mp, beton i BCA	300		313,600		
	Aciera PIRAM	idem	supraf. 610 mp, 12 cabine- te, beton i cermid	300		256,300		
	Policlinica de Stomatologie nr. 1	Calea Bucurei, Nr. 147, Craiova	Idem	610		1,369,300		
	Policlinica de Stomatologie nr. 2	Cart. Braza lui Novac, Cmiom Craiova	Idem	610		1,100,924		
	Planning Familiei	idem	P+1, suprafa 340 mp, tera la supraf. de 1600 mp, beton i cermid	340	1600	1,022,670		

Dolj

Casa medicală	Str. Mihai Bravu, nr. 16, Craiova	suprafa 400 mp, lotul locuin particular	400		1,171,500
Lehotariu de medicina legala	Str. V. Alecsandri, nr. 18, Craiova	1/4 Lauprate, solamp teren 1200, mp, c r mid	560	1200	363,070
Dispensarele medicale urbane	Str. Siretului nr. 13, Craiova	1/41, suprafa 185 mp, teren 3060 mp, c r mid, i beton	185	3060	308,200
3 acut 17 copii	Com. Bucev, sat 1 campia	suprafata 630 mp, teren 1400 mp, c r mizi din beton i BCA	650	1400	90,258
Gospod ra anex L Emma nr. 1	idem	suprafata 840 mp, teren 2080 mp, c r mid	840.15	2989	95,890
Gospod ra anex L Emma nr. 2	Com. Imini a	suprafata 120 mp, teren 625 mp, c r mid	120	625	90,533
Dispensarul medical rural L alina	Com. Radovna	1/41, suprafa 460 mp, teren 3183 mp, c r mid	467.82	3185	90,533
Dispensarul medical rural	Com. Radovna, sat Intorsura	suprafata 60 mp, c r mid			5,400
Punctul sanitar Intorsura	Com. S leri s	suprafata 180 mp, teren 1484 mp, suprafata 10,5 mp, c r mid	180	1484	90,533
Dispensarul medical rural S leri s	Com. S leri s sat Mirza	suprafata 9 mp, c r mid			P r valoare idem
Punctul sanitar Tene n u	S leri s sat Tene n	suprafata 214 mp, teren 2070 mp, c r mid	255	2070	90,533
Dispensarul medical rural Tene n u	Com. Teasca	suprafata 143 mp, teren 398 mp, c r mid	174	598	90,533
Dispensarul medical rural Teasca	Com. Teasca, sat Sucevi	suprafata 50 mp, teren 340 mp, c r mid			200,000
Punctul sanitar Sucevi	Com. Vela	suprafata 195 mp, teren 6300 mp, c r mid			90,533
Dispensarul medical rural Vela	Com. Vela, sat Buceviciu	suprafata 9 mp, c r mid			P r valoare
Punctul sanitar Buceviciu	Com. Virvor	suprafata 137 mp, teren 837 mp, c r mid	165	837	120,533
Dispensarul medical rural Virvor	Com. Virvor, sat Chibura	suprafata 55 mp, teren 1242 mp, c r mid			P r valoare proprietar refuz s den valoare de inventar
Punctul sanitar Chibura					
Centrul de s n tate Sucevi: - cabinetul intern, administrativ i farmacie - ap l turne - central termic - magazii i garaj - morg - neclerie - camer bazei ap , PSI - noclier - cablu gaz - fluar	Com. Radovna		403.2 97.15 63.7 337.25 34.83 35.2 6 16 77.19		1,502,520

116



Nr. 6854 / 10.03 2003

Aprobat

Președintele Consiliului Județean Dolj



Nr. 1796 / 04.03 2003

Încheiat între
Spitalul Clinic Județean de Urgență Craiova
și Consiliul Județean Dolj

Comisia numită de Directorul General al Spitalului Clinic Județean de Urgență Craiova, cu sediul în mun. Craiova, str. Maresal I. Antonescu nr. 60, reprezentată de domnul Albu Marin

și

Comisia numită de Președintele Consiliului Județean Dolj, cu sediul în Craiova, str. Unirii nr. 19, reprezentată de domnul Voiculescu Ion

În baza prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 867/2002 comisiile au efectuat predarea-primirea imobilelor din folosința unității sanitare pentru trecerea acestora din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județului Dolj și în administrarea Consiliului Județean Dolj.

Predarea, respectiv primirea construcțiilor și terenurilor s-a făcut prin inventariere în condițiile legii, care face componentă din prezentul protocol.

Situația privind datele de identificare a imobilelor predate este prevăzută în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezentul protocol.

Pentru imobilele predate unitățile sanitare au anexat la protocol copie de pe fișele de evidență contabilă a mijloacelor fixe și notă contabilă de descărcare a gestiunii acestora; de asemenea, s-a anexat nota contabilă de intrare în gestiunea domeniului public al județului Dolj, documente care fac parte integrantă din prezentul protocol.

Protocolul s-a încheiat în 3 exemplare, astăzi, 04.03.2003.

Comisii

Predător,

Iordache Petre
Neamțu Grațian
Velișcoiu Marian

Primitor,

Manolescu Laura
Achimescu Valentin
Dărac Aurelia
Plăcintescu Georgeta

Data 04.03.1997

58

Unitatea Magazia		Data 14.04.2013		Lista de Inventariere		Gestiune		Pagina 2	
Denumirea bunurilor inventariate		Codul sau numarul de inventar	U/M	CANTITATI		VALORI		Alte mentiuni VALOARE	
				Stocuri	Diferente	Preț unitar	Diferențe		
				Faplice	Scriptice	Plus	Minus	Plus	Minus
100	ASP. MEIACH TEOPHILA	1000	MC	1					
101	ASP. MEIACH TEOPHILA	1001	MC	1					
102	ASP. MEIACH SEON	1002	MC	1					
103	ASP. MEIACH SEON	1003	MC	1					
104	ASP. MEIACH SEON	1004	MC	1					
105	ASP. MEIACH SEON	1005	MC	1					
106	ASP. MEIACH SEON	1006	MC	1					
107	ASP. MEIACH SEON	1007	MC	1					
108	ASP. MEIACH SEON	1008	MC	1					
109	ASP. MEIACH SEON	1009	MC	1					
110	ASP. MEIACH SEON	1010	MC	1					
111	ASP. MEIACH SEON	1011	MC	1					
112	ASP. MEIACH SEON	1012	MC	1					
113	ASP. MEIACH SEON	1013	MC	1					
114	ASP. MEIACH SEON	1014	MC	1					
115	ASP. MEIACH SEON	1015	MC	1					
116	ASP. MEIACH SEON	1016	MC	1					
117	ASP. MEIACH SEON	1017	MC	1					
118	ASP. MEIACH SEON	1018	MC	1					
119	ASP. MEIACH SEON	1019	MC	1					
120	ASP. MEIACH SEON	1020	MC	1					
121	ASP. MEIACH SEON	1021	MC	1					
122	ASP. MEIACH SEON	1022	MC	1					
123	ASP. MEIACH SEON	1023	MC	1					
124	ASP. MEIACH SEON	1024	MC	1					
125	ASP. MEIACH SEON	1025	MC	1					
126	ASP. MEIACH SEON	1026	MC	1					
127	ASP. MEIACH SEON	1027	MC	1					
128	ASP. MEIACH SEON	1028	MC	1					
129	ASP. MEIACH SEON	1029	MC	1					
130	ASP. MEIACH SEON	1030	MC	1					
131	ASP. MEIACH SEON	1031	MC	1					
132	ASP. MEIACH SEON	1032	MC	1					
133	ASP. MEIACH SEON	1033	MC	1					
134	ASP. MEIACH SEON	1034	MC	1					
135	ASP. MEIACH SEON	1035	MC	1					
136	ASP. MEIACH SEON	1036	MC	1					
137	ASP. MEIACH SEON	1037	MC	1					
138	ASP. MEIACH SEON	1038	MC	1					
139	ASP. MEIACH SEON	1039	MC	1					
140	ASP. MEIACH SEON	1040	MC	1					
141	ASP. MEIACH SEON	1041	MC	1					
142	ASP. MEIACH SEON	1042	MC	1					
143	ASP. MEIACH SEON	1043	MC	1					
144	ASP. MEIACH SEON	1044	MC	1					
145	ASP. MEIACH SEON	1045	MC	1					
146	ASP. MEIACH SEON	1046	MC	1					
147	ASP. MEIACH SEON	1047	MC	1					
148	ASP. MEIACH								