

AMEX HCL 139/29.08.2025

S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Sediu social: Constanța, Str. Brizei, nr. 5A, bl. FB 7A, ap. 1.

Telefon/fax: 0341/401.933, mobil 0744/381.712

Cod fiscal: 19203910

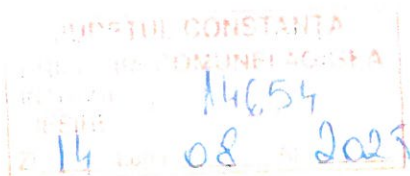
Reg.Com. J 13 /3469 / 2006

Capital social 200 RON

Cont bancar: RO40TREZ2315069XXX016592 Trezoreria Constanța ISO 9001:2015
RO02INGB0000999901958626 ING BANK Constanța



Nr. certificat: 3136



Nr. 81 / 08.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

**Spații cu destinație medicală - Centrul de permanență medicală
– aparținând Domeniului public al comunei Agigea**

Str. Avram Iancu nr. 2A

Comuna Agigea

Estimarea valorii de piață / estimarea valorii redevenței lunare

Client	COMUNA AGIGEA
Utilizator Desemnat	CONSILIUL LOCAL AGIGEA
Adresa	Comuna Agigea, str. Bujorului nr. 11, jud. Constanța
Evaluator	S.C. FLORION TRAINING S.R.L.
Data Raportului	08.08.2025
Valoare piață proprietate	297.219 EURO echivalent 1.509.722 LEI

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: **Spații cu destinație medicală - Centrul de
permanență medicală
Comuna Agigea, Str. Avram Iancu nr. 2A**

Client: **Comuna Agigea**

Utilizator desemnat: **Consiliul Local Agigea**

Executant: **S.C. FLORION TRAINING S.R.L.**

August 2025

Constanța, 08.08.2025

Către Comuna Agigea,

Ca urmare a Contractului de prestări servicii cu nr. 8114 din 13.05.2025, vă transmitem Raportul de evaluare cu nr. 81 / 08.08.2025.

Bunurile evaluate: Spații cu destinație medicală amplasate în Centrul de permanență medicală D+P+2E, număr cadastral 108543, situat în Comuna Agigea, Str. Avram Iancu nr. 2A, județul Constanța, aparține Domeniului Public al Comunei Agigea.

Drepturile proprietății evaluate sunt integral deținute de Comuna Agigea conform Hotărârii nr. 71/28.03.20219 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Public al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea.

Inspecția proprietății a fost realizată în prezența reprezentanților Primăriei Agigea.

Utilizarea desemnată a raportului de evaluare este estimarea *valorii de piață* conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile*, pentru *concesionarea cabinetelor medicale - estimarea valorii redevenței lunare pentru spațiile proprietate publică a Comunei Agigea în care se desfășoară activitate medicală*.

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 08.08.2025.

În opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise, este :

Valoarea de piață Spații cu destinație medicală - Centrul de permanență medicală este de 297.219 EURO echivalent 1.509.722 LEI
Valoare redeventa:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (mp)		valoare redeventa lunara/mp	valoare redeventa lunara/mp	valoare redeventa anual/mp	valoare redeventa lunara totala	valoare redeventa lunara totala
		S. utilă	S. indiviză hol, grup sanitar; cabinet medical, depozit descuri	euro	lei	euro	euro	lei
1	Farmacie, camera 12, parter	57,70	12,93	2,82	14,31	2387,00	198,92	1010,40
2	Cabinet medical individual, camera 1, etaj 1	31,00	16,34	3,43	17,41	1947,46	162,29	824,34
3	Cabinet medical individual, camera 9, etaj 1	40,10	17,92	3,43	17,41	2386,81	198,90	1010,32
4	Cabinet medical individual, camera 12, etaj 1	49,30	14,14	3,43	17,41	2609,78	217,48	1104,70
5	Camera 4, etaj 1	35,20	8,74	3,43	17,41	1807,59	150,63	765,14
6	Cabinet medical individual, camera 9, etaj 2	40,30	17,92	3,43	17,41	2395,04	199,59	1013,80
7	Cabinet medical stomatologie, camera 4, etaj 2	35,10	8,72	3,43	17,41	1802,65	150,22	763,05
8	Laborator recoltare probe biologice, camera 12, etaj 2	53,60	15,37	3,43	17,41	2837,27	236,44	1200,99
9	Camera 1, etaj 2	31,00	8,89	3,43	17,41	1640,98	136,75	694,61

Evaluator Autorizat EPI, EBIA Titular ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Răzvan



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare	5
CERTIFICAREA VALORII.....	10
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	12
1.1. Identificarea și competența evaluatorului, Conflicte de interese	12
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	13
1.3. Utilizarea desemnată a evaluării	13
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării	13
1.5. Tipul și premisa valorii	15
1.6. Moneda raportului	16
1.7. Data evaluării	16
1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	16
1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	17
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	18
1.11. Taxare.....	19
1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	20
1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România.....	20
1.14. Verificarea calității procesului de evaluare	21
1.15. Descrierea raportului de evaluare.....	21
Capitolul 2. Prezentarea datelor	23
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	23
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	24
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	24
2.4. Informații despre amplasament	25
2.5. Descrierea construcțiilor	26
2.6. Date privind impozitele și taxele.....	32
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	32
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	33
3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare.....	36
3.2. Delimitarea pieței	36
3.3. Analiza cererii	37
3.4. Analiza ofertei	37
3.5. Interacțiunea cererii cu oferta.....	38
3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței	38
3.7. Date de piață semnificative	38
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare	39
Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare	41
5.1. Abordarea prin piață.....	41
5.2. Abordarea prin cost	42
5.2.1. Stabilirea valorii de înlocuire a mijloacelor fixe de evaluat.....	42
5.2.2. Estimarea deprecierilor.....	44

5.2.3. Valorile evaluate ale mijloacelor fixe.....	44
5.3. Abordarea prin venit.....	44
Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	47
Declarație de conformitate.....	50

ANEXE

1. Centralizator și tabele de calcul.
2. Localizare proprietate.
3. Poze proprietate.
4. Documente proprietate:
 - Hotărârea nr. 71/28.03.20219 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Public al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea;
 - Raport de specialitate nr. 76/06.05.2025 privind concesionarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:200, întocmit 20.01.2025;
 - Planuri relevee scara 1:100.
5. Documente calificare evaluator – Autorizație membru corporativ valabilă 2025, nr. 0432 emisă de ANEVAR.

Sinteza raportului de evaluare

Identificarea evaluatorului: Raportul de evaluare a fost întocmit de către S.C. FLORION TRAINING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, în baza autorizației 0432 valabilă pentru anul 2025, reprezentată de Oncioiu Florin Răzvan posesor a legitimației 14845. Evaluatorii sunt ec. Patache Cristian posesor al legitimației 15067 și ing. Oncioiu Florin Răzvan legitimație 14845.

Client / Utilizator desemnat: Clientul este COMUNA AGIGEA, cod fiscal 4701088, str. Bujorului, nr. 11, jud. Constanța și Utilizatorul desemnat este CONSILIUL LOCAL AGIGEA.

Utilizarea desemnată a evaluării: Utilizarea desemnată a raportului de evaluare este aceea de a estima și recomanda o valoare de piață a proprietății evaluate conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pentru concesionarea cabinetelor medicale - estimarea valorii redevenței lunare pentru spațiile proprietate publică a Comunei Agigea în care se desfășoară activitate medicală.

Identificarea activelor: Proprietatea evaluată este reprezentată de spații cu destinație medicală amplasate în Centrul de permanență medicală, situat în localitatea Agigea, Str. Avram Iancu nr. 2A, județul Constanța, astfel:

Nr. crt.	Denumire	Amplasare, componență	Suprafață	
			S. utilă mp	S. indiviză mp
1	Farmacie, camera 12	Parter (camera 12 - farmacie Su=20,4 mp; camera 11 - farmacie birou farmacist șef Su=13,2 mp; camera 10 - vestiar Su=3,5 mp; camera 7 - hol Su=7,2 mp; camera 4 - grup sanitar Su=1,6 mp; camera 5 depozit Su=4,3 mp; camera 6 - farmacie laborator Su=7,5 mp) și suprafața indiviză de 12,93 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2	57,70	12,93
2	Cabinet medical individual, camera 1	Etaj 1 (camera 1 - sala tratament Su=25,8 mp; camera 5 - vestiar Su=2,3 mp; camera 6 - grup sanitar 2 Su=2,9 mp) și suprafața indiviză de 6,95 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2; o suprafață indiviză de 0,42 mp din camera deseuri demisol cam 3; o suprafață indiviză de 1,52 mp din cabinet consult parter cam 13 + camera medic perman parter cam 9 + WC cam 8 parter; precum și o suprafață indiviză de 7,45 mp din Sala tratamente parter cam 1	31,00	16,34
3	Cabinet medical individual, camera 9	Etaj 1 (camera 9 - cabinet medical Su=28,8 mp; camera 8 - vestiar Su=2,3 mp; camera 7 - grup sanitar 3 Su=2,9 mp; camera 14 balcon 1 Su=6,1 mp) și suprafața indiviză de 7,62 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2; o suprafață indiviză de 0,46 mp din camera deseuri demisol cam 3; o suprafață indiviză de 1,67 mp din cabinet consult parter cam 13 + camera medic perman parter cam 9 + WC cam 8 parter; precum și o suprafață indiviză de 8,17 mp din Sala tratamente parter cam 1	40,10	17,92
4	Cabinet medical individual, camera 12	Etaj 1 (camera 12 - cabinet medical Su=41 mp; camera 11 - vestiar Su=5,7 mp; camera 10 - grup sanitar 4 Su=2,6 mp) și suprafața indiviză de 11,05 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2; o suprafață indiviză de 0,67 mp din camera deseuri demisol cam 3; precum și o suprafață indiviză de 2,42 mp din cabinet consult parter cam 13 + camera medic perman parter cam 9 + WC cam 8 parter	49,30	14,14

5	Camera 4	Etaj 1 (camera 4 - cabinet medical Su=24,1 mp; camera 3 - vestiar Su=4 mp; camera 2 - grup sanitar 1 Su=2,4 mp; camera 15 balcon 2 Su=4,7 mp) și suprafața indiviză de 6,83 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2; o suprafață indiviză de 0,41 mp din camera deseuri demisol cam 3; precum și o suprafață indiviză de 1,50 mp din cabinet consult parter cam 13 + camera medic perman parter cam 9 + WC cam 8 parter	35,20	8,75
6	Cabinet medical individual, camera 9	Etaj 2 (camera 9 - cabinet medical Su=28,8 mp; camera 8 - vestiar Su=2,3 mp; camera 7 - grup sanitar 3 Su=2,9 mp; camera 14 balcon 1 Su=6,3 mp) și suprafața indiviză de 7,62 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2; o suprafață indiviză de 0,46 mp din camera deseuri demisol cam 3; o suprafață indiviză de 1,67 mp din cabinet consult parter cam 13 + camera medic perman parter cam 9 + WC cam 8 parter; precum și o suprafața indiviză de 8,17 mp din Sala tratamente parter cam 1	40,30	17,92
7	Cabinet medical stomatologie, camera 4	Etaj 2 (camera 4 - cabinet medical Su=24 mp; camera 3 - vestiar Su=4 mp; camera 2 - grup sanitar 1 Su=2,4 mp; camera 15 - balcon 2 Su=4,7 mp) și suprafața indiviză de 6,81 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2; o suprafață indiviză de 0,41 mp din camera deseuri demisol cam 3; precum și o suprafață indiviză de 1,50 mp din cabinet consult parter cam 13 + camera medic perman parter cam 9 + WC cam 8 parter	35,10	8,72
8	Laborator recoltare probe biologice, camera 12	Etaj 2 (camera 12 - cabinet medical Su=45,3 mp; camera 11 - vestiar Su=5,7 mp; camera 10 - grup sanitar 4 Su=2,6 mp) și suprafața indiviză de 12,01 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2; o suprafață indiviză de 0,72 mp din camera deseuri demisol cam 3; precum și o suprafață indiviză de 2,64 mp din cabinet consult parter cam 13 + camera medic perman parter cam 9 + WC cam 8 parter	53,60	15,37
9	Camera 1	Etaj 2 (camera 1 - sala tratament Su=25,8 mp; camera 5 - vestiar Su=2,3 mp; camera 6 - grup sanitar 2 Su=2,9 mp) și suprafața indiviză de 6,95 mp, din spațiul comun al parterului + etajului 1 + etajului 2; o suprafață indiviză de 0,42 mp din camera deseuri demisol cam 3; precum și o suprafață indiviză de 1,52 mp din cabinet consult parter cam 13 + camera medic perman parter cam 9 + WC cam 8 parter	31,00	8,89

Proprietatea aparține Domeniului public al comunei Agigea.

Tipul valorii: Valoarea de piață. „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea echitabilă: „Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare”.

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

Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina chiriei de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea echitabilă de închiriere a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.

Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea chiriei, o entitate poate determina valoarea echitabilă de închiriere prin utilizarea altor tehnici sau abordări.

În cazul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, plata concesiunii se numește *redevență* și conform art. 307 alin. (1) Codul administrativ, se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz. **Redevența** este suma de bani pe care concesionarul o plătește concedentului în schimbul dreptului de a exploata un bun public. Ea reprezintă o parte din profitul obținut de concesionar și se stabilește de către părți în momentul încheierii contractului. Modul de calcul și modul de plată a redevenței se stabilesc de către concedent.

De regulă, redevența reprezintă un procent din venitul obținut în urma utilizării proprietății creatorului, însă, aceste sume pot fi negociate în funcție de dorințele și interesele părților implicate.

În contractul de concesiune, o parte, anume concedentul, transmite celeilalte părți, concesionarul, spre administrare o activitate economică, un serviciu public ori un teren proprietate publică, în schimbul unui preț, care în acest caz reprezintă o redevență.

Data inspecției: 26.05.2025

Data evaluării: 08.08.2025

Ipoteze speciale: Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării. Durata estimării depinde de modul și durata de utilizare dar și de modificarea condițiilor de piață.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza menținerii tuturor condițiilor constatate cu ocazia inspecției efectuate în perioada menționată mai sus. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare survenită asupra bunurilor evaluate în prezentul raport după data inspecției și până la data raportului de evaluare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare: Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei în care ar putea să apară.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și numai pentru destinația stabilită.

Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare: Comuna Agigea este o unitate teritorial-administrativă, din România, Regiunea Sud-Est, situată în sud-estul județului Constanța, la malul Mării Negre, pe drumul național DN 39 la 8 km de municipiul Constanța (situat în nordul comunei) și la 3 km de stațiunea Eforie Nord (situată la sud de comuna Agigea).

Comuna Agigea cuprinde două localități rurale: Lazu și Agigea, situate în mijlocul unor întinse suprafețe de teren agricol despărțite de Canalul Dunăre - Marea Neagră.

Agigea este străbătută de căi de comunicație terestre (șoselele naționale Constanța – Mangalia (D.N. 39) și Constanța – Negru Vodă (D.N. 38) și căi ferate) care leagă zonele puternic industrializate ale județului și căi de comunicație fluviale și maritime. Pe aceeași direcție este proiectată și autostrada europeană București – Istanbul.

Proprietatea este localizată în intravilanul Comunei Agigea, Str. Avram Iancu nr. 2A.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - proprietate IE 106940;
- sud - Str. Nicolae Bălcescu;
- vest - Str. Avram Iancu;
- est - proprietate str. Nicolae Bălcescu nr. 1.

Zona este propice proprietăților de tip locuințe individuale și colective.

Drept de proprietate: Integral deținut de Comuna Agigea, conform Hotărârii nr. 71/28.03.20219 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Public al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea, dar nu s-a putut realiza verificarea existenței unor servituți, ipoteci, cerințe contractuale speciale privind ocuparea sau utilizarea care să afecteze dreptul de proprietate integrală asupra proprietății evaluate, astfel încât evaluatorul nu-și asumă răspunderea în caz că există asemenea probleme juridice sau comerciale care să afecteze valoarea proprietății, evaluatorul neluându-le în considerare.

În urma analizei informațiilor utilizate pentru estimarea valorii proprietății, am considerat că, prin prisma credibilității, relevanței și adecvării informațiilor utilizate, abordarea prin venit satisface cel mai bine aceste cerințe. Astfel, am adoptat valoarea obținută prin metoda capitalizării veniturilor ca valoare de piață a proprietății, aceasta fiind la data evaluării, 08.08.2025:

Valoarea piață Spații cu destinație medicală - Centrul de permanență medicală este de 297.219 EURO echivalent 1.509.722 LEI

Valoare pe spații:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (mp)		Valoarea evaluată	
		S. utilă	S. indiviză hol, grup sanitar, cabinet medical, depozit deseuri	construcție	
				LEI	EURO
1	Farmacie, camera 12, parter	57,70	12,93	181.871	35.805
2	Cabinet medical individual, camera 1, etaj 1	31,00	16,34	148.382	29.212
3	Cabinet medical individual, camera 9, etaj 1	40,10	17,92	181.857	35.802
4	Cabinet medical individual, camera 12, etaj 1	49,30	14,14	198.845	39.147
5	Camera 4, etaj 1	35,20	8,74	137.725	27.114
6	Cabinet medical individual, camera 9, etaj 2	40,30	17,92	182.484	35.926
7	Cabinet medical stomatologie, camera 4, etaj 2	35,10	8,72	137.349	27.040
8	Laborator recoltare probe biologice, camera 12, etaj 2	53,60	15,37	216.179	42.559
9	Camera 1, etaj 2	31,00	8,89	125.031	24.615
	Total clădire			1.509.722	297.219

Mențiuni:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice precizate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu conține TVA.

Valoare redeventa:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (mp)		valoare redeventa lunara/mp	valoare redeventa lunara/mp	valoare redeventa anuala/mp	valoare redeventa lunara totala	valoare redeventa lunara totala
		S. utilă	S. indiviză hol, grup sanitar, cabinet medical, depozit deseuri	euro	lei	euro	euro	lei
1	Farmacie, camera 12, parter	57,70	12,93	2,82	14,31	2387,00	198,92	1010,40
2	Cabinet medical individual, camera 1, etaj 1	31,00	16,34	3,43	17,41	1947,46	162,29	824,34
3	Cabinet medical individual, camera 9, etaj 1	40,10	17,92	3,43	17,41	2386,81	198,90	1010,32
4	Cabinet medical individual, camera 12, etaj 1	49,30	14,14	3,43	17,41	2609,78	217,48	1104,70
5	Camera 4, etaj 1	35,20	8,74	3,43	17,41	1807,59	150,63	765,14
6	Cabinet medical individual, camera 9, etaj 2	40,30	17,92	3,43	17,41	2395,04	199,59	1013,80
7	Cabinet medical stomatologie, camera 4, etaj 2	35,10	8,72	3,43	17,41	1802,65	150,22	763,05
8	Laborator recoltare probe biologice, camera 12, etaj 2	53,60	15,37	3,43	17,41	2837,27	236,44	1200,99
9	Camera 1, etaj 2	31,00	8,89	3,43	17,41	1640,98	136,75	694,61

Raportul de evaluare a fost realizat de
S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Întocmit

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI – Membru Titular ANEVAR
Ec. Cristian Patache

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Răzvan



JEANINA
APOSDOL

SECRETAR GENERAL
LAURENȚA CARP