

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea decontării de către Spitalul Județean de
Urgență Buzău a contravalorii amenajărilor efectuate
de locatar și sublocatar la spațiul cu destinația de
imagistică medicală (RMN)**

Consiliul Județean Buzău;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Buzău nr. 5767/17.04.2018;
- raportul Direcției juridice și administrație publică locală, înregistrat la nr. 5768/17.04.2018;
- avizul de legalitate al Secretarului Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- adresa Spitalului Județean de Urgență Buzău înregistrată sub nr. 3802/13.03.2018;
- contractul de locațiune nr. 95/2006 încheiat între Spitalul Județean de Urgență Buzău și SC Tehnomed Service SRL Buzău (cu acte adiționale ulterioare 2007, 2008) având ca obiect închirierea unui spațiu de 150 mp. în incinta unității medicale din care 100 mp. pentru Centrul imagistică și 50 mp. pentru computer tomograf;
- contractul de locațiune nr. 7093/20.04.2010 încheiat între Spitalul Județean de Urgență Buzău și SC Tehnomed Service SRL Buzău (cu acte adiționale de prelungire a valabilității până la 30.04.2019);
- avizele Consiliului Județean Buzău nr. 1079/2006, nr. 8410/2007 și nr. 1796/2008 exprimate în baza art. 1 din Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 43/2001;
- contractul de subînchiriere, perfectat cu avizul Spitalului Județean de Urgență Buzău între SC Tehnomed Service SRL Buzău și Societatea „RMN Centru Imagistică SRL Buzău 2007-2011;
- adresele SC Tehnomed Service SRL Buzău nr. 83 și nr. 111/2018 către Spitalul Județean de Urgență Buzău;
- raportul de evaluare întocmit, la solicitarea Spitalului Județean de Urgență Buzău de către evaluator autorizat ANEVAR;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 33/2018 pentru aprobarea bugetului Spitalului Județean de Urgență Buzău pentru anul 2018;
- prevederile art. 1823 alin. (1) din Codul Civil,

În temeiul art. 91 alin. (1) lit. „d”, alin. (5) lit. „a” pct.3 și art. 97 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se ia act de raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR din 01.03.2018 prevăzut în sinteză în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se constată că valoarea îmbunătățirilor aduse la spațiul de 100 mp. cu destinația Centru Imagistică (RMN) din incinta Spitalului Județean de Urgență Buzău de către locatarul SC Tehnomed Service SRL Buzău și sublocatarul SC „RMN Centru de Imagistică” SRL Buzău este:

- a) pentru amenajări de tip consolidări,
amenajare interioară spațiu și racorduri
electrice; - 179.665 lei;
- b) pentru bunuri mobile (obiecte de inventar) - 7.934 lei;

Art.2 Se ia act de renunțarea locatarului și sublocatarului la valoarea obiectelor de inventar care vor intra în proprietatea Spitalului Județean de Urgență Buzău și vor fi evidențiate ca atare în situațiile contabile.

Art.3. (1) Se aprobă decontarea de către Spitalul Județean de Urgență Buzău din bugetul propriu aprobat pentru anul 2018 a contravalorii amenajărilor de tip consolidări, amenajări interioare și racorduri electrice specifice funcționării autorizate a RMN în spațiul de 100 mp., direct către sublocatarul SC „RMN Centru de Imagistică” SRL Buzău care le-a efectuat în baza autorizației de construire nr. 114/25.04.2008 eliberată de Primăria municipiului Buzău, la nivelul prevăzut la art. 1, lit.„a” – 179.665 lei.

Art. 4. Valoarea activului – imobil situat în municipiul Buzău, strada Stadionului nr. 7, aparținând domeniului public de interes județean și aflat în administrarea Spitalului Județean de Urgență Buzău se va modifica și actualiza conform prevederilor art. 3.

Art. 5. Spitalul Județean de Urgență Buzău, Direcția economică și Direcția juridică și administrație publică locală vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6. Secretarul județului Buzău va asigura comunicarea hotărârii instituțiilor și persoanelor juridice interesate precum și publicarea pe site-ul Consiliului Județean Buzău.

PREȘEDINTE,

PETRE – EMANOIL NEAGU

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL JUDEȚULUI BUZĂU,**

MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

Nr. _____

BUZĂU, _____ 2018



RAPORT DE EVALUARE

al unor bunuri mobile de tip obiecte de inventar apartinand S.C. RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. - Buzau si al unor amenajari realizate in scopul desfasurarii activitatii de imagistica medicala prin rezonanta magnetica nucleara (prescurtat R.M.N.) in incinta inchiriata din cadrul Spitalului Judetean de Urgenta Buzau



**Solicitantul raportului de evaluare : Spitalul Judetean de Urgenta Buzau
Beneficiarul raportului de evaluare : Spitalul Judetean de Urgenta Buzau
Proprietarul bunurilor evaluate : RMN – Centrul de Imagistica S.R.L.**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. EVALCONS CONTABILITATE S.R.L. si al Spitalului Judetean de Urgenta Buzau

Catre:

SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA - BUZAU in calitate de Client

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de estimare a valorii pentru bunurile mobile si imobile descrise in raport.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea sunt prezentate in documentele de proprietate care ne-au fost puse la dispozitie de catre proprietar.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea **nu** trebuie interpretata ca opinie ce valideaza starea tehnico-economica a bunurilor sau ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii.

Deasemeni prezentul raport **nu valideaza** drepturile de proprietate asupra bunurilor si lucrarilor de amenajare evaluate si nici **nu doreste sa valideze** o eventuala tranzactie la preturi care sa fie corespunzatoare valorii prezentate in raport.

Valoarea prezentata in raport este **strict opinia evaluatorului** si se bazeaza doar pe documentele transmise si specificate in prezentul raport si pe informatiile puse la dispozitie de catre S.C. RMN – Centrul de Imagistica S.R.L., tinand cont de ipotezele si ipotezele speciale mentionate in raport.

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii cunoscuti care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,



SC EVALCONS CONTABILITATE SRL

Membru Corporativ ANEVAR, autorizatia 0387

Sinteza raportului de evaluare

SINTEZA

Evaluator	EVALCONS CONTABILITATE S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0387 , valabila 2018
Reprezentanti societate	Adrian IOAN - Director; e-mail: adrianioan@contauditbz.ro ; office@contauditbz.ro
Autor lucrare	Adrian IOAN, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM Cerbu Alexandru – Ionut, membru titular ANEVAR, specializare EPI
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 13326 / valabila 2018 Legitimatie si parafa : 18054 / valabila 2018
Solicitantul evaluarii	SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA - Buzau
Identificare client	CUI 4055750,
Sediu	Mun. Buzau, B-dul Stadionului nr.7, jud. Buzau
Utilizator desemnat	SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA - Buzau
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie bunuri mobile de tip obiecte de inventar (in principal mobilier birou) apartinand S.C. RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. - Buzau si amenajari de natura consolidarilor, amenajari interioare si lucrari bransamente electrice, realizate de catre RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. in scopul desfasurarii activitatii de imagistica medicala prin rezonanta magnetica nucleara (prescurtat R.M.N.) in incinta inchiriata din cadrul Spitalului Judetean de Urgenta Buzau.

Bunurile si amenajarile ce fac obiectul prezentei evaluari au fost specificate in scris evaluatorului de catre RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. care ne-a transmis si informatiile necesare in vederea estimarii valorii lor.

Bunurile mobile si amenajarile imobile sunt utilizate la data evaluarii in scopul desfasurarii activitatii de imagistica medicala prin investigatii medicale prin rezonanta magnetica nucleara.

Proprietar *Estimarea valorii s-a realizat in ipoteza dreptului de proprietate deplin al RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. asupra bunurilor si amenajarilor ce fac obiectul evaluarii.*

In cazul in care se dovedeste ca acest drept de proprietate este incert, valoarea poate fi invalidata pana la stabilirea legitimitatii dreptului de proprietate.

Adresa proprietatii Obiectele evaluarii sunt amplasate in incinta Spitalului Judetean de Urgenta Buzau, localizat pe b-dul Stadionului nr. 7 – municipiul Buzau, cod postal 120140.

Ipoteze speciale

- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala in care RMN – Centrul de Imagistica SRL este proprietarul deplin al obiectului prezentei evaluari. In caz contrar valorile estimate si prezentate in raport pot fi invalidate.
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala in care bunurile mobile obiect al evaluarii precum si lucrarile de amenajare si constructiile speciale efectuate de RMN – Centrul de Imagistica SRL in spatiul inchiriat de la Spitalul Judetean de Urgenta – Buzau , pot face obiectul unei tranzactii intre cele 2 parti interesate.
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala in care partile identificate ca fiind interesate in realizarea tranzactiei si anume RMN – Centrul de Imagistica SRL si Spitalul Judetean de Urgenta Buzau cunosc in egala masura bunurile obiect al evaluarii si sunt de acord ca acestea sunt necesare si utile in desfasurarea activitatii de imagistica medicala prin RMN in spatiul respectiv si ambele sunt interesate in realizarea tranzactiei.
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala in care toate documentele prezentate de RMN – Centrul de Imagistica SRL sunt corecte si au legatura directa cu obiectul evaluarii.

Scopul evaluarii Estimarea valorii de piata a bunurilor mobile de tip obiecte de inventar si a unei valori echitabile/juste pentru amenajarile aferente desfasurarii activitatii de imagistica medicala (tip RMN).

Tipul valorii *Se vor estima 2 tipuri de valori, functie de tipul bunurilor subiect: Valoarea de piata si valoarea justa conform SEV 100.*

Data inspectiei Inspectia s-a realizat in data de 19 februarie 2018 de catre evaluatorul autorizat Adrian Ioan in prezenta reprezentantului S.C. RMN – Centrul de Imagistica S.R.L., domnul Ilie Gheorghe.

Data de
referinta a
evaluarii

20.02.2018

1 EURO = 4,6623 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare

Curs de
schimb
Declararea
valorii

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost pentru obiectele de inventar ce se evalueaza si valoarea echitabila/justa pentru amenajari, estimata deasemeni pe baza abordarii prin cost.

Valoarea
estimata a
bunurilor ce
fac obiectul
prezentei
evaluari

<i>Valoarea estimata pentru bunurile mobile de tip obiecte de inventar:</i>	7.934 lei
<i>Valoarea estimata a amenajarilor de tip consolidari, amenajare interioara spatiu si racorduri electrice:</i>	171.731 lei
TOTAL GENERAL	179.665 lei

*Valoarea estimata si prezentata contine T.V.A. deoarece entitatea achizitoare initiala nu este platitoare de TVA, deci acesta nu s-a dedus.

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL,

Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie 0387



Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EBM

Legitimatie 13326 valabila 2018



Alexandru-Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI,

Legitimatie 18054 valabila 2018



CUPRINS

Nr. crt.	Denumire capitol/paragraf
	Sinteza raportului
1.	Termenii de referinta ai evaluarii
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului
1.2.	Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
1.3.	Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii
1.4.	Identificarea bunurilor evaluate
1.5.	Tipul valorii estimate
1.6.	Data evaluarii
1.7.	Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
1.8.	Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
1.9.	Ipoteze si ipoteze speciale
1.10.	Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
1.11.	Declararea conformității evaluării cu SEV
1.12.	Descrierea raportului
2.	Prezentarea datelor
2.1.	Descrierea juridica
2.2.	Descrierea bunurilor subiect
2.3.	Analiza pietei bunurilor
3.	Aplicarea abordarilor in evaluare.
3.1.	Abordarea prin cost
3.2.	Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii. Reconcilierea valorilor.
	Fotografii bunuri subiect
	Anexe calcule
	Anexe documente utilizate

1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre SC EVALCONS CONTABILITATE SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0387/2018, cu sediul in Buzau, str. Mesteacanului nr. 7, jud. Buzau.

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL este o firma ce are ca principal obiect de activitate realizarea de evaluari pentru o gama larga de active de tip bunuri imobile si bunuri mobile, atat pentru entitati publice cat si pentru entitati private.

Firma are deasemeni o buna experienta in realizarea de rapoarte de evaluare pentru institutii de credit, in vederea garantarii diverselor tipuri de credite, in realizarea de rapoarte de evaluare pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii fortate a bunurilor diversilor agenti economici aflati in reorganizare judiciara si/sau lichidare, alte tipuri de rapoarte de evaluare pentru diverse scopuri.

Prezentul raport de evaluare bunuri mobile a fost intocmit de ing. Adrian IOAN, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 13326, cu o buna experienta in realizarea de rapoarte de evaluare atat pentru bunuri imobile cat si pentru bunuri mobile si de catre ing. Ionut CERBU, evaluator autorizat-membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18054.

1.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnati

Misiunea prezentului raport de evaluare o constituie estimarea valorii de piata a unor bunuri mobile de tip obiecte de inventar (in principal mobilier de birou) si a valorii juste a unor amenajari preponderent imobiliare efectuate in cadrul unui spatiu inchiriat de la Spitalului Judetean de Urgenta – Buzau, pentru desfasurarea de catre firma RMN – Centrul de Imagistica SRL a activitatii de investigatii medicale prin intermediul procedeului de rezonanta magnetica nucleara (prescurtat RMN).

Opinia exprimata in acest raport de evaluare este strict opinia evaluatorului referitoare la valorile estimate, tinand cont de informatiile si documentele avute la dispozitie.

Utilizarea rezultatelor evaluarii in alte scopuri decat cel mentionat ar putea conduce la rezultate sau concluzii diferite iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o alta circumstanta.

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de catre Spitalului Judetean de Urgenta – Buzau cu sediul in municipiul Buzau, b-dul. Stadionului nr. 7, in vederea achizitionarii de la proprietar a bunurilor si amenajarilor ce fac obiectul prezentului raport.

Spitalului Judetean de Urgenta – Buzau are calitatea de client fata de evaluator.

Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat de:

- Clientul si solicitantul raportului de evaluare : *Spitalului Judetean de Urgenta – Buzau.*
- Beneficiarul raportului de evaluare : *Spitalului Judetean de Urgenta – Buzau.*

1.3. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii

Primul obiect al prezentului raport de evaluare il reprezinta bunuri mobile de tip obiecte de inventar (in principal mobilier de birou), conform listei prezentate in continuare.

Bunurile mobile de tip obiecte de inventar ce fac **obiectul evaluarii**:

Nr. crt.	Denumirea bunului mobil	Cantitatea (buc.)
1	Dulap 3 usi incastat in perete	1
2	Biblioteca cu 2 usi inferioare incastata in perete	1
3	Birou receptie	1
4	Masuta calculator	1
5	Dulap depozitare filme	1
6	Scaune birou	4
7	Suport suspendat pt. tv	1
8	Televizor SONY	1
9	Noptiera	1
10	Dulap cu 2 usi culoare gri	2
11	Banca asteptare 3 locuri tapitata imitatie piele rosie	2
12	P.C cu unitate de tip desktop, monitor si tastatura	3
13	Rafturi metalice pentru depozitare	3
14	Scaun cu tablă PVC	1
15	Dulap cu 3 usi	1
16	Dulap mediu cu usa si sertar	1
17	Noptiera	1
18	Birou	1
19	Stingator G2	1
20	Scaun directorial	3
21	Chiuveta	1
22	Aer conditionat 18000 BTU - DAIKIN	1
23	Instalatie de compensare energie reactiva (baterie de condensatori)	1
24	Masa culoare stejar	1
25	Masuta tratament	1
26	Biblioteca culoare stejar	1
27	Dulap cu 2 usi culoare stejar	1
28	Scaun directorial	2
29	Scaun fix tablă PVC	1
30	Chiuveta	1
31	Chiuveta	2
32	Vas W.C. si rezervor apa	2

Al doilea obiect al prezentei evaluari il reprezinta amenajarile efectuate de catre RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. in incinta Spitalului Judetean de Urgenta Buzau, aferente spatiului pe care il detine prin inchiriere si in care isi desfasoara activitatea de investigatii medicale prin procedee de imagistica medicala – rezonanta magnetica nucleara (RMN).

Amenajarile efectuate in vederea desfasurarii acestei activitati pot fi folosite de catre proprietarul spatiului si anume Spitalul Judetean de Urgenta – Buzau, pentru amplasarea in acelasi spatiu a unui aparat de tip RMN, oarecum similar ca si caracteristici fizice cu cel amplasat acum, apartinand firmei RMN – Centrul de Imagistica S.R.L.

Lista lucrarilor de amenajare si reparatii ce fac obiectul evaluarii:

Nr. crt.	Denumire lucrare	Furnizorul serviciului/lucrarii	Valoare totala	Doc. justificativ
1	Proiectare amenajare de tip consolidare	CONSTOTAL S.R.L.	12.834,86 lei	FseriaBZ_CTnr.0118 /17.07.2008
2	Construire stalpi in subsol, pentru sustinere magnet RMN	L&C CAMICON SRL	9.921,43 lei	F008/20.03.2008
3	Lucrari de strapungere si consolidare pereti in subsol/camasuieli din b.a.	L&C CAMICON SRL	27.000,00 lei	F10/05.2008
4	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	10.000,00 lei	FA97/14.05.2008
5	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	4.819,50 lei	FA94/09.05.2008
6	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	4.819,50 lei	FA96/10.05.2008
	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	11.180,95 lei	FseriaANr.180/01.06.2008
7	Amenajare locatie RMN conform proiect	HV SHIELDING SRL	40.460,00 lei	F1032/29.05.2008
8	Amenajare interioara spatiu RMN / tavan fals	AMD GIPS CONSTRUCT S.R.L.	16.065,00 lei	F35/12.06.2008
9	Materiale constructie	ARIS & CO SRL	744,50 lei	F8277451/08.04.2008
10	Tamplarie PVC cu geam termopan	ABC COM SRL	3.300,00 lei	FBZVFMnr.0147869 8/04.12.2007
11	Prestari servicii diriginte de santier	DANCONS 2003 SRL	1.500,00 lei	FBZVEVnr.04335335 /10.06.2008
12	Compartimentare si amenajare spatiu lucru RMN	ORANGE MED SERVICE S.R.L.	29.155,00 lei	FseriaBOMSnr.0012 /14.05.2008
13	Racordare spatiu la energie electrica 200 KVA, lucrari de reparatie transformator, montat panou de distributie cu unitate de masura separat, tras cabluri de forta si refacut instalatie electrica interioara spatiu RMN	ELECTRICA DISTRIBUTIE MUNTENIA NORD S.A.	14.468,50 lei	F1006564/05.03.2008
14		F.I.S.E. ELECTRICA SERV S.A.	1.216,89 lei	FseriaMN03.BZnr.4 705278
15		F.I.S.E. ELECTRICA SERV S.A.	11.511,88 lei	FseriaMN03.BZnr.4 705079
16		INEL S.A. Buzau	3.875,83 lei	FserieINLnr.1090
17		INEL S.A. Buzau	3.204,79 lei	FserieINLnr.1345
18		GENERAL STAN ENERGO S.R.L.	4.900,00 lei	FserieBZVDonr.055 2423
19		DADA COMAPEL S.R.L.	490,78 lei	FseriaBZDCCnr.004 726
20		ORANGE MED SERVICE S.R.L.	27.965,00 lei	FseriaBOMSnr.0014
	TOTAL		239.434,41	

Scopul prezentului raport de evaluare *il reprezinta* estimarea valorii de piata si a unei valori echitabile/juste a bunurilor mentionate anterior, care fac obiectul evaluarii, in vederea prezentarii unei valori a bunurilor mobile si amenajarilor efectuate de la care se poate porni o negociere pentru realizarea unei eventuale tranzactii intre partile mentionate, ambele interesate in realizarea acestei tranzactii.

Raportul de evaluare va fi utilizat doar in acest scop.

1.4. Identificarea bunurilor evaluate

Macroidentificarea

Bunurile mobile subiect al evaluarii sunt de tip obiecte de inventar si se copun in principal din mobilier de birou.

Acestea se regasesc in incinta spatiului de la parter, inchiriat de firma RMN – Centrul de Imagistica SRL de la Spitalul Judetean de Urgenta – Buzau, in care se defasoara activitatea de imagistica medicala.

Bunurile mobile sunt amplasate astfel:

Nr. crt.	Denumirea bunului mobil	Cantitatea (buc.)	Locul de amplasare
1	Dulap 3 usi incastat in perete	1	Receptie RMN
2	Biblioteca cu 2 usi inferioare incastata in perete	1	Receptie RMN
3	Birou receptie	1	Receptie RMN
4	Masuta calculator	1	Receptie RMN
5	Dulap depozitare filme	1	Receptie RMN
6	Scaune birou	4	Receptie RMN
7	Suport suspendat pt. tv	1	Receptie RMN
8	Televizor SONY	1	Receptie RMN
9	Noptiera	1	Receptie RMN
10	Dulap cu 2 usi culoare gri	2	Receptie RMN
11	Banca asteptare 3 locuri tapitata imitatie piele rosie	2	Receptie RMN
12	P.C cu unitate de tip desktop si monitor	3	Receptie RMN
13	Rafturi metalice pentru depozitare	3	Magazie
14	Scaun cu table PVC	1	Magazie
15	Dulap cu 3 usi	1	Birou
16	Dulap mediu cu usa si sertar	1	Birou
17	Noptiera	1	Birou
18	Birou	1	Birou
19	Stingator G2	1	Birou
20	Scaun directorial	3	Birou
21	Chiuveta	1	Birou
22	Aer conditionat 18000 BTU - DAIKIN	1	Camera tehnica
23	Instalatie de compensare energie reactiva (baterie de condensatori)	1	Camera tehnica
24	Masa culoare stejar	1	Camera operator RMN
25	Masuta tratament inox	1	Camera operator RMN
26	Biblioteca culoare stejar	1	Camera operator RMN
27	Dulap cu 2 usi culoare stejar	1	Camera operator RMN
28	Scaun directorial	2	Camera operator RMN
29	Scaun fix table PVC	1	Camera operator RMN
30	Chiuveta	1	Camera operator RMN
31	Chiuveta	2	Toalete
32	Vas W.C. si rezervor apa	2	Toalete

Amenajarile ce fac obiectul prezentei evaluari sunt realizate in spatiul in care se desfasoara activitatea de imagistica medicala prin rezonanta magnetica nucleara, in subsolul spatiului respectiv si la exteriorul cladirii in sectorul ingradit in care este amplasat chillerul care asigura racirea echipamentului.

Aceste amenajari, conform informatiilor primite de la reprezentantul firmei RMN – Centrul de Imagistica SRL domnul Ilie Gheorghe, constau in consolidarea planseului de peste subsol prin realizarea unui cuzinet de sustinere stalpi de rezistenta, camasuirea cu armatura suplimentara si beton a stalpilor de rezistenta din subsolul cladirii spitalului, care sustin planseul din beton armat de la parter precum si a peretilor din zona respectiva, unde s-a amplasat aparatul de tip RMN ce apartine firmei.

Aceste consolidari suplimentare au fost necesare deoarece aparatul are o masa proprie foarte mare (aprox. 5,5 tone, distribuite pe o suprafata mica, de aprox. 4,5 mp), ceea ce conduce la o sarcina statica / mp foarte mare, mult peste normele tehnice pe baza carora a fost proiectat si construit la nivelul anilor 1970, planseul parter al Spitalului Judetean de Urgenta – Buzau.

Deasemeni a fost necesara si consolidarea prin camasuire a unor pereti despartitori de la parter aferenti spatiului unde este amplasat aparatul de tip R.M.N. , ce corespund in subsol si fac legatura cu fundatia cladirii.

Toate aceste amenajari se regasesc in memoriile tehnice puse la dispozitie de catre RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. cu referire la respectivele amenajari.

Descrierea pe scurt a modului de functionare al investigatiilor imagistice ce se pot realiza cu un aparat de tip RMN – activitate ce se desfasoara in spatiul in care s-au realizat amenajarile obiect al evaluarii

RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. isi desfasoara activitatea in spatiul apartinand Spitalului Judetean de Urgenta – Buzau incepand din anul 2008, cand s-au achizitionat majoritatea bunurilor mobile de tip obiecte de inventar si s-au realizat amenajarile ce fac obiectul prezentei evaluari.

Firma isi desfasoara activitatea in 2 spatii, in care sunt amplasate doua aparate de imagistica medicala, unul de tip C.T. si celalalt de tip R.M.N.

Pe langa cele 2 spatii mai exista un spatiu in care se desfasoara activitatea de “receptie” pacienti, de intocmire documente, de management, depozitare si grupuri sanitare.

Imagistica medicala prin rezonanta magnetica nucleara este una dintre cele mai avansate tehnici imagistice neirradiante si neinvazive care permite vizualizarea unor imagini detaliate ale tuturor regiunilor anatomice si ale organelor, de multe ori mai eficienta decat tomografia computerizata.

Imagistica prin rezonanta magnetica nu foloseste raze X, ci campul magnetic care creeaza imagini de inalta rezolutie care pot fi foarte utile in stabilirea rapida a unui diagnostic. O investigatie RMN foloseste un magnet puternic in conjunctie cu unde de radiofrecventa pentru a genera imagini ale organelor interne si diferite structuri ale corpului.

RMN-ul este o un aparat mare, cilindric, care creeaza un camp magnetic puternic in jurul pacientului. Campul magnetic, impreuna cu un radiofrecventa, modifica alinierea naturala a atomilor de hidrogen din organism. Un camp magnetic este creat si undele radio sunt trimise de la un scanner. Undele radio ajung la nucleul atomilor din corpul tau si le modifica pozitia normala. Cand acestia se realiniaza in pozitia corecta, trimit semnale radio. Aceste semnale sunt primite de un computer care le analizeaza si le converteste intr-o imagine bidimensionala (2D) sau 3D a unui organ cu ajutorul unei formule matematice. Aceasta imagine apare pe un monitor.

Indicatiile investigatiei prin rezonanta magnetica sunt nenumarate, printre care amintim:

-la nivelul capului: detectarea precisa si stadializarea exacta a accidentele vasculare cerebrale, stabilirea tipului acestora (hemoragic sau ischemic), , detectarea patologii infectioase (abcese, parazitoze, infectii virale intracerebrale), precum si detectarea patologiei oncologice (tumori intracerebrale). In ceea ce priveste detectarea

patologiei vasculare intracraniene (anevrisme, malformatii vasculare), aplicatii speciale pot reconstrui cu acuratete structura arteriala si venoasa intracraniana, fara a fi nevoie de substanta de contrast introdusa pe vena, deci cu maxim de confort pentru pacient.

-la nivelul corpului (abdomen si pelvis) – se poate investiga cu succes patologia organelor interne de orice natura (traumatica, infectioasa, tumorală, congenitală, etc), in special la nivelul organelor parenchimatoase (solide) cum ar fi ficatul, pancreasul, splina, rinichii, organele genitale interne atat la barbat cat si la femeie.

-in ceea ce priveste investigarea patologiei aparatului locomotor (oase, muschi, articulatii), rezonanta magnetica este valoroasa in diagnosticarea cu precizie a patologiei sportive (intinderi/rupturi musculare sau ligamentare, entorse, luxatii, fracturi), in patologia degenerativa (osteoartrita) unde poate stabili cu exactitate gradul de afectare a cartilajului, sau gradul de extensie al unor leziuni precum necroza aseptica de cap femural, precum si in patologia infectioasa sau oncologica unde ofera detalii inestimabile in ceea ce priveste extensia loco-regionala a fenomenelor amintite.

-examinare coloanei vertebrale permite depistarea precoce a afectiunilor acesteia (patologie discala degenerativa – hernii de disc, malformatii, boli ale cordonului medular). De asemenea ofera informatii asupra maduvei osoase vertebrale, locul detectie al unor boli sistemice precum limfoamele sau alte afectiuni sangvine.

Rezonanta magnetica permite completarea informatiile privind structura organelor interne cu informatii de valoare privind functia anumitor organe sau tesuturi, si astfel devine o unealta neegalata in detectarea precoce in oncologie si nu numai, alterarea functiei unui organ/tesut precedand de obicei modificarile structurale.

Microidentificarea

Date despre bunurile mobile subiect

Bunurile mobile subiect ale prezentei evaluari sunt bunuri mobile de tip obiecte de inventar si sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumirea bunului mobil	Cantitatea (buc.)	Observatii
LOC AMPLASARE: RECEPTIE R.M.N.			
1	Dulap 3 usi incastrat in perete	1	Achizitionat in 2009
2	Biblioteca cu 2 usi inferioare incastrata in perete	1	Achizitionat in 2009
3	Birou receptie	1	Achizitionat in 2009
4	Masuta calculator	1	Achizitionat in 2009
5	Dulap depozitare filme	1	Achizitionat in 2009
6	Scaune birou	4	Achizitionat in 2009
7	Suport suspendat pt. tv	1	Achizitionat in 2009
8	Televizor SONY	1	Achizitionat in 2009
9	Noptiera	1	Achizitionat in 2009
10	Dulap cu 2 usi culoare gri	2	Achizitionat in 2010
11	Banca asteptare 3 locuri tapitata imitatie piele rosie	2	Achizitionat in 2010
12	P.C cu unitate de tip desktop, monitor si tastatura	3	Achizitionate in 2012, calculatoare marca DELL (1 buc.) si De LUXE (2 buc.)
LOC AMPLASARE: MAGAZIE			
13	Rafturi metalice pentru depozitare	3	Achizitionat in 2008
14	Scaun cu tablă PVC	1	Achizitionat in 2008
LOC AMPLASARE: BIROU			
15	Dulap cu 3 usi	1	Achizitionat in 2008
16	Dulap mediu cu usa si sertar	1	Achizitionat in 2008
17	Noptiera	1	Achizitionat in 2008
18	Birou	1	Achizitionat in 2008
19	Stingator G2	1	Achizitionat in 2008
20	Scaun directorial	3	Achizitionat in 2012
21	Chiuvea	1	Achizitionat in 2008
LOC AMPLASARE: CAMERA TEHNICA			
22	Aer conditionat 18000 BTU - DAIKIN	1	Achizitionat in 2014
23	Instalatie de compensare energie reactiva (baterie de condensatori)	1	Achizitionat in 2014
LOC AMPLASARE: CAMERA OPERATOR RMN			
24	Masa culoare stejar	1	Achizitionat in 2008
25	Masuta tratament inox	1	Achizitionat in 2009
26	Biblioteca culoare stejar	1	Achizitionat in 2009
27	Dulap cu 2 usi culoare stejar	1	Achizitionat in 2009
28	Scaun directorial	2	Achizitionat in 2009
29	Scaun fix tablă PVC	1	Achizitionat in 2009
30	Chiuvea	1	Achizitionat in 2009
LOC AMPLASARE: TOALETE			
31	Chiuvea	2	Achizitionat in 2008
32	Vas W.C. si rezervor apa	2	Achizitionat in 2008

Bunurile mobile respective au fost achizitionate in perioada 2008 – 2014, conform informatiilor primite de la d-nul Ilie Gheorghe, reprezentant al firmei.

Aceste bunuri mobile se prezinta in general in stare buna de functionare, au fost utilizate corect si intretinute corespunzator, dar au totusi o depreciere fizica destul de importanta determinata ca raport intre varsta efectiva si durata lor de viata fizica.

La majoritatea acestor obiecte de inventar s-a constatat o depreciere fizica in urma inspectiei realizate mai mica decat procentul de depreciere fizica rezultat ca urmare a raportului dintre varsta reala si durata de viata fizica preconizata de catre producatorii de astfel de bunuri.

Cateva informatii despre amenajarile efectuate in vederea utilizarii spatiului in care functioneaza aparatul de tip RMN

Lista tuturor amenajarilor, a facturilor emise de firmele ce au efectuat lucrarile precum si contractele incheiate in acest sens ne-au fost transmise de catre beneficiarul direct al acestor lucrari si anume RMN – Centrul de Imagistica Medicala SRL.

Aceste amenajari ce pot face obiectul unei tranzactii intre partile interesate au fost realizate pe baza unor memorii si expertize tehnice intocmite de persoane ce au dreptul legal sa intocmeasca astfel de documente si vizate de Inspectoratul in Constructii Buzau.

Deasemeni au fost realizate si lucrari de remediere transformator, racordare si realizare alimentare cu energie electrica 200 KVA, necesara functionarii aparatului de tip RMN.

Prezentam lista cu lucrarile efectuate, asa cum acesta ne-a fost transmisa da catre d-nul Ilie Gheorghe, reprezentant al RMN – Centrul de Imagistica S.R.L.:

Nr. crt.	Denumire lucrare	Furnizorul serviciului/lucrarii	Valoare totala	Doc. justificativ
1	Proiectare amenajare de tip consolidare	CONSTOTAL S.R.L.	12.834,86 lei	FseriaBZ_CTnr.0118 /17.07.2008
2	Construire stalpi in subsol, pentru sustinere magnet RMN	L&C CAMICON SRL	9.921,43 lei	F008/20.03.2008
3	Lucrari de strapungere si consolidare pereti in subsol/camasuieli din b.a.	L&C CAMICON SRL	27.000,00 lei	F10/05.2008
4	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	10.000,00 lei	FA97/14.05.2008
5	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	4.819,50 lei	FA94/09.05.2008
6	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	4.819,50 lei	FA96/10.05.2008
	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	11.180,95 lei	FseriaANr.180/01.06.2008
7	Amenajare locatie RMN conform proiect	HV SHIELDING SRL	40.460,00 lei	F1032/29.05.2008
8	Amenajare interioara spatiu RMN / tavan fals	AMD GIPS CONSTRUCT S.R.L.	16.065,00 lei	F35/12.06.2008
9	Materiale constructie	ARIS & CO SRL	744,50 lei	F8277451/08.04.2008
10	Tamplarie PVC cu geam termopan	ABC COM SRL	3.300,00 lei	FBZVFMnr.0147869 /04.12.2007
11	Prestari servicii dirigitate de santier	DANCONS 2003 SRL	1.500,00 lei	FBZVEVnr.04335335 /10.06.2008
12	Compartimentare si amenajare spatiu lucru RMN	ORANGE MED SERVICE S.R.L.	29.155,00 lei	FseriaBOMSnr.0012 /14.05.2008
13	Racordare spatiu la energie electrica 200 KVA, lucrari de reparatie transformator, montat panou de distributie cu unitate de masura separat, tras cabluri de forta si refacut instalatie electrica interioara spatiu RMN	ELECTRICA DISTRIBUTIE MUNTENIA NORD S.A.	14.468,50 lei	F1006564/05.03.2008
14		F.I.S.E. ELECTRICA SERV S.A.	1.216,89 lei	FseriaMN03.BZnr.4705278
15		F.I.S.E. ELECTRICA SERV S.A.	11.511,88 lei	FseriaMN03.BZnr.4705079
16		INEL S.A. Buzau	3.875,83 lei	FserieINLn timer.1090
17		INEL S.A. Buzau	3.204,79 lei	FserieINLn timer.1345
18		GENERAL STAN ENERGO S.R.L.	4.900,00 lei	FserieBZVDO timer.0552423
19		DADA COMAPEL S.R.L.	490,78 lei	FseriaBZDCCnr.004726
20		ORANGE MED SERVICE S.R.L.	27.965,00 lei	FseriaBOMSnr.0014
TOTAL			239.434,41	

1.5. Tipul valorii estimate

Tipul de valori estimate in acest raport: valoarea de piata si valoarea echitabila/justa, conform SEV 100 si SEV104.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru vanzare/cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

In cazul prezentei evaluari avem 2 tipuri de bunuri obiect al evaluarii, astfel:

- Bunuri mobile de tip obiecte de inventar ;
- Bunuri imobile si constructii speciale de tip amenajare spatiu desfasurare activitati de imagistica medicala prin investigatii de tip RMN.

In cazul bunurilor mobile vom estima o valoare de piata intrucat aceste bunuri au o piata pe care se pot tranzactiona liber si care este o piata activa, pe care se desfasoara curent tranzactii cu bunuri din aceeasi categorie.

Conform scopului si utilizarii declarate de clientul prezentului raport de evaluare, valoarea adecvata pentru bunurile mobile de tip obiecte de inventar este **valoarea de piata**, definita astfel in SEV 100 – Cadrul general:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere.”

In cazul bunurilor imobile si constructii speciale de tip amenajare spatiu desfasurare activitati de imagistica medicala prin investigatii de tip RMN, nu se poate identifica o piata activa pentru acest tip de bunuri. Sunt bunuri de tip amenajari si constructii speciale efectuate intr-un spatiu ce apartine Spitalului Judetean de Urgenta Buzau. Aceste amenajari nu au valoare in acest moment decat pentru RMN – Centrul de Imagistica Medicala S.R.L. si Spitalul Judetean de Urgenta Buzau.

Conform informatiilor primite de la parti aceste amenajari se doreste a fi preluate de catre Spitalul Judetean de Urgenta Buzau si folosite in continuare pentru amplasarea in acelasi spatiu a unui aparat nou de investigatii imagistice prin rezonanta magnetica nucleara.

Deci, aceste amenajari au valoare la momentul de referinta al evaluarii doar pentru aceste 2 entitati, care au rol de vanzator si comparator identificati.

Conform acestor informatii putem trage concluzia ca tipul de valoare adecvata a fi estimata pentru aceste bunuri este doar valoarea justa, conform SEV 100.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Insa, conform SEV 104, valoarea justă nu este definită ca tip al valorii în IVS 2017, ea este definită doar în IFRS 13.

Conform SEV 104 insa, intalnim definitia valorii echitabile, valoare recunoscuta de catre IVS , care este:

“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.”

Citind definiția *valorii juste* și a *valorii echitabile* este evident faptul că cele 2 definiții sunt identice, deci valoarea justă poate fi asimilată de *valoarea echitabilă, tip al valorii recunoscut de IVS*.

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 220 – Masini, echipamente și instalații
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor.
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat datele și informațiile privind obiectul evaluării și piața specifică acestora până la data de 20.02.2018, data la care se considera valabile ipotezele avute în vedere, informațiile de piață specifice precum și valorile estimate de către evaluator.

Data de referință a evaluării este 20.02.2018 (curs valutar 1 euro = 4,6623 lei).

Data întocmirii/finalizării raportului de evaluare este 01.03.2018.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia obiectului evaluării a fost făcută de către ing. Adrian IOAN, la data de 19.02.2018, în prezența reprezentantului RMN – Centrul de Imagistica SRL, domnul Gheorghe ILIE. Menționez că la data inspecției, bunurile mobile de tip obiecte de inventar se aflau în spațiile închiriate de firmă, în care se desfășura activitatea de imagistica medicală.

Bunurile mobile de tip obiecte de inventar se prezintă într-o stare încă bună, ținând cont de vechimea lor, acest fapt datorându-se utilizării corecte și a întreținerii curente realizată corespunzător.

Documentarea evaluării s-a bazat strict pe informațiile și documentele puse la dispoziție de proprietar, investigația bunurilor permitând identificarea detaliilor relevante despre bunurile mobile subiect.

S-au inspectat și lucrările de amenajare efectuate dar evaluatorul nu a putut vedea amploarea lucrărilor și materialele utilizate, datorită faptului că aceste lucrări de consolidare sunt finalizate și sunt lucrări acoperite ce nu pot fi demontate.

S-au utilizat următoarele documente primite de la proprietarul bunurilor sau obținute de evaluator:

- Lista cu bunurile mobile aparținând RMN – Centrul de Imagistica SRL, ce fac obiectul evaluării;
- Lista cu lucrările de amenajare și facturile emise în acest scop;
- Facturi emise;
- Contracte și alte documente doveditoare a lucrărilor de amenajare efectuate (memorii tehnice, situații de lucru, devize tehnico-economice și alte documente cu referire la lucrările de amenajare ale spațiului);
- Informații primite de la proprietarul bunurilor referitoare la modul de execuție, datele de execuție, durate de viață și alte informații relevante despre obiectele evaluării;

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile transmise evaluatorului despre istoricul obiectului evaluarii sunt responsabilitatea proprietarului. Acestea sunt considerate reale și credibile, fiind oferite de proprietar.

Am folosit urmatoarele surse de informatii :

- Evaluarea Mașinilor și Echipamentelor – American Society of Appraisers
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – Ediția 2018;
- Modulul 1,2,3 si 4 – Evaluarea bunurilor mobile – IROVAL 2014;
- Informatii despre preturi “de noi” si tranzactii de bunuri mobile, preluate de pe diverse site-uri de publicitate.
- Normativul P135/1999
- Alte normative si ghiduri tehnice pentru estimarea duratei de viata a elementelor de constructii si lucrari electrice

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele, reprezentând supoziții considerate ca fiind adevărate, implică fapte, condiții, sau situații care afectează subiectul sau abordarea unei evaluări dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare. Acestea sunt aspecte care,trebuie sa fie rezonabile, iar după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înțelegerii evaluării.

Principalele ipoteze pe baza carora s-a stabilit modul de abordare în această lucrare de evaluare, sunt urmatoarele:

1. Orice neconformitati sau neclaritati rezultate ca urmare a analizei prezentului raport de evaluare vor fi transmise evaluatorului, astfel ca, daca va fi necesar, raportul sa poata fi rectificat sau completat inainte de a fi utilizat;
2. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Evaluatorul nu este raspunzator daca din diverse documente se dovedeste o alta situatie juridica a obiectului evaluarii.
3. S-a realizat evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini ce greveaza asupra obiectului evaluarii iar valoarea este recomandată conform acestor condiții.
4. Evaluatorul estimeaza valoarea drepturilor depline pe care le deține proprietarul în premiza utilizarii obiectului evaluarii în aceleasi scopuri pentru care au fost utilizate initial.
5. Identificarea bunurilor si amenajarilor ce fac obiectul evaluarii a fost realizată de către evaluatori, impreuna cu reprezentantul RMN – Centrul de Imagistica SRL, fără a inspecta părțile neexpuze sau inaccesibile, iar în absența unei expertize tehnice actuale se consideră că acestea sunt într-o stare tehnică bună, conform prescriptiilor tehnice, proceselor verbale si a altor documente tehnice precum si informatiilor primite de la reprezentantul firmei RMN – Centrul de Imagistica SRL.
6. Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, (factori de mediu, deficiente de executie, deficiente in exploatare etc.), care ar putea

influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică și economică a acestora, ulterioară evaluării.

7. Raspunderea integrala in prezentarea bunurilor de evaluat, al istoricului acestora precum si a caracteristicilor lor este in sarcina RMN – Centrul de Imagistica S.R.L., care este direct raspunzator de veridicitatea informatiilor transmise evaluatorului.
8. Am făcut evaluarea conform evidențelor de netăgăduit care există pe teren si in conformitate stricta cu listele de bunuri si amenajari ce pot fi tranzactionate de RMN – Centrul de Imagistica SRL in calitate de vanzator catre Spitalul Judetean de Urgenta – Buzau, in calitate de cumparator. Evaluatorul nu are nici o raspundere fata de client referitor la componenta listelor transmise de catre RMN - Centrul de Imagistica SRL. Acestea trebuiesc stabilite de comun acord de cei doi parteneri de tranzactie.
9. Se consideră că declarațiile și documentele furnizate de catre RMN – Centrul de Imagistica SRL sunt de buna credință.
10. Evaluatorul nu este abilitat, nu a făcut și nu face o expertiză tehnică a bunurilor si amenajarilor ce fac obiectul evaluarii. Aceasta opinie asupra valorii nu trebuie inteleasa ca ar valida calitatea lucrarilor de amenajare efectuate si nici rezultatele tehnice de consolidare constructie obtinute in urma realizarii lor.
11. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca licențele și autorizațiile necesare functionarii unui nou echipament RMN in acest spatiu pot fi reînnoite.
12. Evaluatorul nu are informații despre nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase și nu-și asumă responsabilitatea pentru vreun eventual contaminant, nesesizat la inspecție, existent într-o formă ascunsă.
13. Pentru estimarea valorii, au fost utilizate toate informațiile și documentele furnizate de către RMN – Centrul de Imagistica SRL si care au legatura cu obiectul evaluarii, însă evaluatorul considera posibilitatea existenței și a altor informații pe care nu le cunoaște.
14. Stabilirea metodelor utilizate în prezentul raport de evaluare s-a făcut tinandu-se cont de tipul bunurilor de evaluat si de piata acestora, urmărind ca valoarea estimata propusă să fie cea mai probabilă valoare de incepere a negocierii in vederea tranzactionarii acestora, tinand cont de interesul ambelor parti in realizarea acestui tip de tranzactie.
15. Valorile estimate in prezentul raport sunt valabile la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata si cerintele clientului se pot modifica, valorile estimate pot fi incorecte sau necorespunzatoare la un alt moment. Valabilitatea valorilor estimate si prezentate in raport este limitata in timp, datorita faptului ca bunurile subiect acumuleaza permanent depreciere.
16. Tinand cont de tipul obiectelor evaluarii precum si de destinatia/utilitatea lor, evaluatorul identifica o piata active doar pentru bunurile mobile de tipul obiectelor de inventar. Pentru amenajari nu exista o piata active, acestea pot prezenta interes doar pentru proprietarul spatiului in care acestea au fost edificate.
17. Acest raport are valabilitate doar la data evaluarii deoarece previziunile, analizele, proiecțiile și estimările se bazează pe condițiile curente de piață, pe oferta respectiva și pe cererea anticipata și

sunt influențate de existența unei economii stabile; aceste previziuni pot fi modificate odată cu apariția unor schimbări ale condițiilor economice, politice, de natura a modifica opinia asupra pietei si valorii de piata estimate.

18. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectele evaluării, în absența unor convenții stabilite prin angajamentul inițial .
19. Raportul de evaluare, în totalitate sau partial, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.
20. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu da dreptul de publicare a acestuia.
21. Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele sunt rezonabile.
22. Evaluarea a fost realizata exclusiv in baza actelor si documentelor puse la dispozitie de catre RMN – Centrul de Imagistica SRL, din care cele mai relevante au fost anexate la finalul raportului de evaluare la rubrica „Documente puse la dispozitie de catre proprietar”.

Ipoteze speciale.

- **Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala in care RMN – Centrul de Imagistica SRL este proprietarul deplin al obiectului prezentei evaluari. In caz contrar valorile estimate si prezentate in raport pot fi invalidate.**
- **Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala in care bunurile mobile obiect al evaluarii precum si lucrarile de amenajare si constructiile speciale efectuate de RMN – Centrul de Imagistica SRL in spatiul inchiriat de la Spitalul Judetean de Urgenta – Buzau , pot face obiectul unei tranzactii intre cele 2 parti interesate.**
- **Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala in care partile identificate ca fiind interesate in realizarea tranzactiei si anume RMN – Centrul de Imagistica SRL si Spitalul Judetean de Urgenta Buzau cunosc in egala masura bunurile obiect al evaluarii si sunt de acord ca acestea sunt necesare si utile in desfasurarea activitatii de imagistica medicala prin RMN in spatiul respectiv si ambele sunt interesate in realizarea tranzactiei.**
- **Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala in care toate documentele prezentate de RMN – Centrul de Imagistica SRL sunt corecte si au legatura directa cu obiectul evaluarii.**

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

1. Se consideră că declarațiile și documentele furnizate de proprietar sunt de buna credință si reale.
2. Acest raport are valabilitate doar la data evaluării deoarece previziunile, analizele, proiecțiile și estimările se bazează pe condițiile curente. Valorile sufera modificari importante pe masura trecerii timpului si a modificarii conditiilor de cerere si oferta.
3. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță în legătură cu MEI evaluate, în absența unor convenții stabilite prin angajamentul inițial .

4. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile estimate nu trebuie folosite în legătura cu o alta evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
5. Raportul de evaluare, în totalitate sau partial, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.
6. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

- evaluarea este întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2018;
- nu există situații în care scopul evaluării cere o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor;
- raportul a fost elaborat cu respectarea cerințelor Codului de etică al profesiei de evaluator;
- raportul oferă o evaluare obiectivă și imparțială;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și este competent să efectueze evaluarea;
- evaluatorul are asigurare profesională de risc și pregătire continuă la zi, confirmate de ANEVAR;
- evaluatorul oferă o opinie obiectivă și imparțială și este competent să efectueze evaluarea;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018 :

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor.
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor și abordările în evaluare;

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii estimate;
- anexe de calcul, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii bunurilor, documentele , date de piata/comparabile, fotografii ale bunurilor, etc.

2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea juridica

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care bunurile mobile si amenajarile efectuate apartin RMN – Centrul de Imagistica SRL.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie nici un document care sa ateste dreptul de proprietate al RMN – Centrul de Imagistica SRL in afara de listele transmise cu bunurile mobile si amenajarile ce fac obiectul evaluarii, documentele aferente amenajarii spatiului inchiriat de la Spitalul Judetean de Urgenta Buzau si a avizelor, contractelor si facturilor emise pe numele firmei.

Insa, tinand cont de solicitarea de evaluare adresata de catre Spitalul Judetean de Urgenta – Buzau, care este clientul si beneficiarul raportului de evaluare, consideram ca acesta recunoaste situatia juridica a bunurilor si este de acord ca dreptul de proprietate apartine in totalitate firmei RMN – Centrul de Imagistica SRL, care le-a efectuat si achitat integral.

In prezentul raport de evaluare se evalueaza **dreptul de proprietate deplin** al SC RMN – Centrul de Imagistica SRL asupra bunurilor obiect ale evaluarii.

Evaluarea se face in ipoteza liber de sarcini.

2.2. Descrierea bunurilor ce fac obiectul evaluarii

Bunurile mobile subiect ale prezentei evaluari sunt bunuri mobile de tip obiecte de inventar si sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumirea bunului mobil	Cantitatea (buc.)	Observatii
LOC AMPLASARE: RECEPTIE R.M.N.			
1	Dulap 3 usi incastat in perete	1	Achizitionat in 2009
2	Biblioteca cu 2 usi inferioare incastrata in perete	1	Achizitionat in 2009
3	Birou receptie	1	Achizitionat in 2009
4	Masuta calculator	1	Achizitionat in 2009
5	Dulap depozitare filme	1	Achizitionat in 2009
6	Scaune birou	4	Achizitionat in 2009
7	Suport suspendat pt. tv	1	Achizitionat in 2009
8	Televizor SONY	1	Achizitionat in 2009
9	Noptiera	1	Achizitionat in 2009
10	Dulap cu 2 usi culoare gri	2	Achizitionat in 2010
11	Banca asteptare 3 locuri tapitata imitatie piele rosie	2	Achizitionat in 2010
12	P.C cu unitate de tip desktop, monitor si tastatura	3	Achizitionate in 2012, calculatoare marca DELL (1 buc.) si De LUXE (2 buc.)
LOC AMPLASARE: MAGAZIE			
13	Rafturi metalice pentru depozitare	3	Achizitionat in 2008
14	Scaun cu table PVC	1	Achizitionat in 2008
LOC AMPLASARE: BIROU			
15	Dulap cu 3 usi	1	Achizitionat in 2008
16	Dulap mediu cu usa si sertar	1	Achizitionat in 2008
17	Noptiera	1	Achizitionat in 2008
18	Birou	1	Achizitionat in 2008
19	Stingator G2	1	Achizitionat in 2008
20	Scaun directorial	3	Achizitionat in 2012
21	Chiuveta	1	Achizitionat in 2008
LOC AMPLASARE: CAMERA TEHNICA			
22	Aer conditionat 18000 BTU - DAIKIN	1	Achizitionat in 2014
23	Instalatie de compensare energie reactiva (baterie de condensatori)	1	Achizitionat in 2014
LOC AMPLASARE: CAMERA OPERATOR RMN			
24	Masa culoare stejar	1	Achizitionat in 2008
25	Masuta tratament inox	1	Achizitionat in 2009
26	Biblioteca culoare stejar	1	Achizitionat in 2009
27	Dulap cu 2 usi culoare stejar	1	Achizitionat in 2009
28	Scaun directorial	2	Achizitionat in 2009
29	Scaun fix table PVC	1	Achizitionat in 2009
30	Chiuveta	1	Achizitionat in 2009
LOC AMPLASARE: TOALETE			
31	Chiuveta	2	Achizitionat in 2008
32	Vas W.C. si rezervor apa	2	Achizitionat in 2008

Bunurile mobile respective au fost achizitionate in perioada 2008 – 2014, conform informatiilor primite de la d-nul Ilie Gheorghe, reprezentant al firmei.

Aceste bunuri mobile se prezinta in general in stare buna de functionare, au fost utilizate corect si intretinute corespunzator, dar au totusi o depreciere fizica destul de importanta determinata ca raport intre varsta efectiva si durata lor de viata fizica.

La majoritatea acestor obiecte de inventar s-a constatat o depreciere fizica in urma inspectiei realizate mai mica decat procentul de depreciere fizica rezultat ca urmare a raportului dintre varsta reala si durata de viata fizica preconizata de catre producatorii de astfel de bunuri.

Deprecierile functionale si economice identificate se regasesc in anexele de calcul a valorii estimate.

Cateva informatii despre amenajarile efectuate in vederea utilizarii spatiului in care functioneaza aparatul de tip RMN

3.

Lista tuturor amenajarilor, a facturilor emise de firmele ce au efectuat lucrarile precum si contractele incheiate in acest sens ne-au fost transmise de catre beneficiarul direct al acestor lucrari si anume RMN – Centrul de Imagistica Medicala SRL.

Aceste amenajari ce pot face obiectul unei tranzactii intre partile interesate au fost realizate pe baza unor memorii si expertize tehnice intocmite de persoane ce au dreptul legal sa intocmeasca astfel de documente si vizate de Inspectoratul in Constructii Buzau.

Deasemeni au fost realizate si lucrari de remediere transformator, racordare si realizare alimentare cu energie electrica 200 KVA, necesara functionarii aparatului de tip RMN.

Prezentam lista cu lucrarile efectuate, asa cum acesta ne-a fost transmisa da catre d-nul Ilie Gheorghe, reprezentant al RMN – Centrul de Imagistica S.R.L.:

Nr. crt.	Denumire lucrare	Furnizorul serviciului/lucrării	Valoare totala	Doc. justificativ
1	Proiectare amenajare de tip consolidare	CONSTOTAL S.R.L.	12.834,86 lei	FseriaBZ_CTnr.0118 /17.07.2008
2	Construire stalpi in subsol, pentru sustinere magnet RMN	L&C CAMICON SRL	9.921,43 lei	F008/20.03.2008
3	Lucrari de strapungere si consolidare pereti in subsol/camasuiei din b.a.	L&C CAMICON SRL	27.000,00 lei	F10/05.2008
4	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	10.000,00 lei	FA97/14.05.2008
5	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	4.819,50 lei	FA94/09.05.2008
6	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	4.819,50 lei	FA96/10.05.2008
	Lucrari executie consolidare si amenajare	CON ALEX SRL	11.180,95 lei	FseriaANr.180/01.06.2008
7	Amenajare locatie RMN conform proiect	HV SHIELDING SRL	40.460,00 lei	F1032/29.05.2008
8	Amenajare interioara spatiu RMN / tavan fals	AMD GIPS CONSTRUCT S.R.L.	16.065,00 lei	F35/12.06.2008
9	Materiale constructie	ARIS & CO SRL	744,50 lei	F8277451/08.04.2008
10	Tamplarie PVC cu geam termopan	ABC COM SRL	3.300,00 lei	FBZVFMnr.0147869 /8/04.12.2007
11	Prestari servicii diriginie de santier	DANCONS 2003 SRL	1.500,00 lei	FBZVEVnr.04335335 /10.06.2008
12	Compartimentare si amenajare spatiu lucru RMN	ORANGE MED SERVICE S.R.L.	29.155,00 lei	FseriaBOMSnr.0012 /14.05.2008
13	Racordare spatiu la energie electrica 200 KVA, lucrari de reparatie transformator, montat panou de distributie cu unitate de masura separat, tras cabluri de forta si refacut instalatie electrica interioara spatiu RMN	ELECTRICA DISTRIBUTIE MUNTENIA NORD S.A.	14.468,50 lei	F1006564/05.03.2008
14		F.I.S.E. ELECTRICA SERV S.A.	1.216,89 lei	FseriaMN03.BZnr.4 705278
15		F.I.S.E. ELECTRICA SERV S.A.	11.511,88 lei	FseriaMN03.BZnr.4 705079
16		INEL S.A. Buzau	3.875,83 lei	FserieINLnr.1090
17		INEL S.A. Buzau	3.204,79 lei	FserieINLnr.1345
18		GENERAL STAN ENERGO S.R.L.	4.900,00 lei	FserieBZVDOnr.055 2423
19		DADA COMAPEL S.R.L.	490,78 lei	FseriaBZDCnr.004 726
20		ORANGE MED SERVICE S.R.L.	27.965,00 lei	FseriaBOMSnr.0014
		TOTAL		239.434,41

Dupa cum se poate observa din tabel, amenajarile efectuate pot fi defalcate in mare, pe 2 categorii importante de lucrari:

- Lucrarile de consolidare si amenajare , care sunt lucrari specifice de constructii si amenajari interioare;
- Lucrarile de bransamente electrice de forta, realizare si montaj tablou electric, remediere transformator, realizare alimentare si circuite electrice pentru echipament si accesoriile tehnice, realizare circuit electric de rezerva, alte lucrari specifice.

Pentru a se demara lucrarile de amenajare a fost necesar inainte de toate obtinerea unui proiect de consolidare a spatiului, pentru care a fost necesara o expertiza tehnica autorizata, pe baza careia sa se realizeze lucrarile de consolidare.

Deasemeni s-a efectuat si un deviz general de lucrari estimative.

Lucrarile de amenajare se prezinta in stare buna la data de referinta a evaluarii, spatiul respectiv fiind utilizat in conditii bune ca si spatiu de lucru pentru imagistica medicala prin rezonanta magnetica nucleara, pe echipamentul de RMN apartinand firmei RMN – Centrul de Imagistica SRL.

2.3. Analiza pietei bunurilor mobile

Piata bunurilor mobile se poate defini ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii cu bunurile respective. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Bunurile mobile de tip obiecte de inventar ce fac obiectul prezentei evaluari sunt bunuri preponderant destinate activitatilor de birou, piata acestor bunuri mobile fiind compusa din persoane fizice si juridice ce vor sa achizitioneze astfel de bunuri mult mai ieftine decat unele noi, dar cu durata de viata mai scurta. Este o piata activa, dar pe care oferta este mult superioara cererii, iar tranzactiile finale se desfasoara la preturi de regula mai mici decat in anunturile de vanzare.

Amenajarile de tip consolidari si amenajare spatiu, realizarea de reparatii transformator si bransamente electrice pentru alimentarea cu energie electrica a aparatului de tip RMN nu au piata, nu s-a identificat o piata activa a acestui tip de bunuri. Ele prezinta interes doar pentru firma care utilizeaza la momentul evaluarii spatiul respective - RMN – Centrul de Imagistica S.R.L. si proprietarul spatiului in care se desfasoara activitatea – Spitalul Judetean de Urgenta – Buzau.

Aceste amenajari nu pot fi valorificate pe o piata organizata si identificata, ele pot fi valorificate doar intre parti identificate iar valoarea trebuie sa reflecte interesele ambelor parti in realizarea tranzactiei.

Analiza pietei specifice

Vom prezenta o analiza a pietei doar pentru bunurile mobile de tip obiecte de inventar pentru birou, pentru care s-a identificat o piata activa.

Pentru celelalte bunuri de tip amenajari, nu putem discuta despre piata intrucat nu s-a identificat o piata activa pentru ele.

Caracteristici negative care afecteaza vandabilitatea:

Piata este una a cumparatorului, oferta foarte mare de bunuri mobile de tip obiecte de inventar pentru birouri. Tranzactiile se realizeaza la preturi mult mai mici decat cererea initiala, gama foarte variata de bunuri de acest tip, nu se cunosc precis valorile finale de tranzactionare.

Atractivitatea bunurilor:

Atractivitatea bunurilor trebuie analizata si sub aspectul avantajelor si dezavantajelor unui bun second-hand fata de unul nou. In acest sens trebuie mentionate avantajele si dezavantajele acestor 2 categorii, care pentru cumpărătorii informați constituie un aspect decizional in alegerea lor.

Avantajele bunurilor second hand:

Marele avantaj in favoarea bunurilor second-hand este costul redus de achiziție (pe lângă faptul că bunurile similare noi au preturi mai mari, imediat după achiziție valoarea acestora scăzând). In plus datorita preturilor mult mai mici, se poate evita accesarea finanțărilor mari, care aduc prin intermediul dobânzilor si comisioanelor costuri in plus la achiziție (pe lângă prețul oferat initial). De obicei bunurile mobile second hand de tip obiecte de inventar pentru birou se achizitioneaza ca un "chilipir", cumparatorii fiind totdeauna in cautarea celui mai bun raport pret/calitate in cazul acestor bunuri.

Dezavantajele bunurilor second hand:

Cel mai important dezavantaj este faptul ca in general aceste bunuri nu dispun sau sunt ieșite din garanția oferită de producător. De aici apar o serie de aspecte îndoielnice: nu ai acces la un istoric real al bunului, al incidentelor in care a fost implicat, al mentenantei.

Un alt dezavantaj ar fi faptul că după o anumita perioada, costurile de întreținere cresc: e mult mai probabil ca un bun second să aibă nevoie de reparații care nu ar fi fost necesare unei bun nou, iar durata de viata ramasa este mult mai mica.

Cererea de bunuri similare: la data evaluarii cererea pentru acest tip de bunuri mobile exista, se identifica o piata activa a lor, cerere mult mai mica decat oferta.

Oferta de bunuri similare: pentru acest gen de bunuri oferta de nou difera foarte mult, exista o mare varietate de bunuri similare noi sau cu functiuni apropiate de cele subiect.

Oferta de bunuri similare noi este foarte bogata.

Oferta second-hand pentru acest gen de bunuri vine atat din partea agentilor economici cat si din partea persoanelor fizice si apare preponderant ca necesitate de a inlocui la un moment dat, din diverse motive mobilierul si echipamentele de birou cu unele noi.

Echilibrul pietei: Piata este in dezechilibru, la acest moment oferta pe piata de bunuri mobile de tip obiecte de inventar pentru birou este mult mai mare decat cererea.

Piata este a cumparatorului, care dicteaza formarea pretului pe aceasta piata.

4. Aplicarea abordarilor in evaluare.

Metodologia de realizare a evaluarii

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare tip de bunuri/active, evaluatorul aplicand in acest raport, pentru bunurile mobile ce fac obiectul prezentei evaluari:

- Metoda bazata pe abordarea prin cost – estimarea costului de inlocuire net al bunului mobil subiect.
- *Metoda bazata pe abordarea prin piata – nu se poate aplica deoarece pe piata se regaseste o varietate mare de bunuri mobile cu functiuni similar dar cu diferente semnificative ale caracteristicilor fizice si cu oferte de vanzare ce variaza in plaje foarte mari de pret. De obicei pretul final de tranzactionare se discuta la fata locului, dupa negocieri importante. Nu dispunem de informatii pertinente despre preturile finale de vanzare.*
- *Metoda bazata pe abordarea prin venit – nu se poate aplica deoarece sunt bunuri mobile de tip obiecte de inventar pentru birou, nu se pot identifica si cuantifica venituri generate direct de aceste bunuri.*

Evaluatorul considera ca estimarea valorii bunurilor mobile de tip obiecte de inventar ce fac obiectul prezentului raport de evaluare pe baza abordarii prin cost, tinand cont de tipul bunurilor, utilitatea lor si piata specifica, ne ofera cele mai pertinente rezultate in estimarea unei valori de piata.

Se considera ca abordarea prin cost este cea mai adecvata metoda de evaluare a acestor bunuri mobile.

Estimarea valorii echitabile pentru amenajarile ce fac obiectul evaluarii se face prin:

- Metoda bazata pe abordarea prin cost – estimarea costului de inlocuire net al bunului subiect.
- *Metoda bazata pe abordarea prin piata – nu se poate aplica deoarece nu s-a identificat o piata active pentru acest tip de bunuri;*
- *Metoda bazata pe abordarea prin venit – nu se poate aplica deoarece este dificil de cuantificat un venit ce se poate obtine strict din utilizarea amenajarilor respective.*

3.1. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost „ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeași utilitate fie prin cumparare, fie prin construire”.

Metoda costului presupune că valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Cand bunurile nu sunt noi, din costul curent brut trebuie deduse toate formele de depreciere care se pot atribui bunurilor, până la data evaluării.

În forma cea mai simplă, abordarea prin cost poate fi reprezentată după cum urmează:

$$\text{Cost brut} - \text{Depreciere cumulata} = \text{Valoare (costul de înlocuire depreciat)}$$

Punctul de plecare sau baza metodei costului este fie costul de reproducție brut, fie costul de înlocuire brut, fie o combinație a ambelor.

Costul de reproducție este costul curent de reproducere a unei copii după un bun, cu aceleași materiale sau cu unele apropiate (un bun identic).

Costul de înlocuire reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate.

În cazul bunurilor mobile de tip obiecte de inventar ce fac obiectul prezentei evaluări, s-a estimat un cost de înlocuire brut echivalent ținând cont de prețurile de pe piața pentru bunuri mobile similare și cu funcțiuni asemănătoare cu bunurile evaluate.

Prețurile „de noi” au fost preluate de pe piața și contin TVA, și sunt prezentate în anexele prezentului raport de evaluare.

Costurile de înlocuire brute au fost apoi ajustate cu deprecierea combinată constatată.

Estimarea depreciierilor.

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică. Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea recuperabilă reprezintă orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic.

Deprecierea nerecuperabilă reprezintă deprecierea sub forma deteriorării și deprecierei care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Tipurile de depreciere:

- Uzura/deprecierea (deteriorarea) fizică;
- Deprecierea funcțională
- Deprecierea economică

Uzura fizică (deprecierea fizică) reprezintă pierderea de valoare sau utilitate a unei proprietăți cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitări și alți factori similari.

O tehnică de cuantificare a uzurii fizice este analiza vârsta/durata de viață.

Din punct de vedere strict conceptual, procentajul (gradul) de uzură (depreciere) fizică se poate calcula prin următoarea formulă:

$$\text{Uzura fizică (\%)} = (\text{Varsta efectivă} / \text{Durata de viață utilă}) \times 100$$

Vârsta efectivă reprezintă vârsta estimată a unei proprietăți în comparație cu o proprietate nouă de același fel. Vârsta efectivă este indicată de condiția în care se află proprietatea, de starea ei tehnică.

Vârsta efectivă poate să fie mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.

Durata de viață utilă (DVU) reprezintă:

- perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate; fie
- numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

In cazul de fata durata de viata utila a fost asimilata cu durata de viata fizica estimata de producatorii de bunuri similare.

Deprecierea functionala: este cauzată de ineficiențe și inadvertențe ale bunului, la momentul comparării acestuia cu unul mai eficient sau unul înlocuitor mai puțin costisitor și construit cu tehnologie modernă. Simptomele care arată prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare în exces, construcțiile nefinalizate (costul de capital în exces), scăderea productivității, insuficiențe, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare.

În cazul bunurilor mobile evaluate, ținând cont de faptul că acestea au fost noi la data achiziției și că cele actuale sunt similare cu cele evaluate atât ca funcțiuni cât și ca formă și dimensiuni, s-a considerat că nu există depreciere funcțională.

Excepție au făcut calculatoarele PC de tip desktop și televizorul SONY care sunt modele ce sunt depășite pe piață, cunoscându-se faptul că deprecierea la aparatura electronică de tip TV și la computere sunt foarte mari în perioade foarte scurte de timp, datorită progresului tehnologic, pentru care s-a estimat o depreciere funcțională procentuală de 20%.

Deprecierea economica: (uneori denumită și „depreciere externă”) datorată unor factori externi proprietății, de natură economică, cum ar fi costul crescut al materiei prime, forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produsele realizate; concurența sporită; cerere mai scăzută pe piață pentru bunurile subiect ale evaluării, pierdere de valoare ca urmare a faptului că bunul este “second hand”, politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

Deprecierea economică este dificil de cuantificat în cazul bunurilor mobile de tip obiecte de inventar.

Pentru estimarea unei depreciere economice în cazul bunurilor mobile obiect al evaluării, s-a ținut cont de faptul că întotdeauna prețul de valorificare al unui bun mobil second hand este mult inferior față de valoarea pe care ar trebui să o aibă acesta dacă se deduce doar deprecierea fizică.

Se ține cont de asemenea de atractivitatea mai scăzută a bunurilor mobile second hand față de cele noi, chiar în condiții de diferențe clare de preț.

La bunurile mobile subiect al evaluării s-a estimat o depreciere economică cuprinsă între 15 și 20%, funcție de tipul bunului respectiv și de cererea pe piață pentru bunuri mobile second hand similare. Deprecierea economică s-a estimat pe baza informațiilor din piață, care ne demonstrează că întotdeauna în cazul bunurilor mobile second hand prețul solicitat inițial nu are nici o legătură cu cel la care se realizează în final tranzacția, cererea pe piață pentru bunurile second hand fiind fluctuantă și mult influențată de frecvența bunurilor similare oferite.

De obicei, în cazul bunurilor mobile de tip obiecte de inventar se estimează o depreciere combinată (globală) care include atât deprecierea fizică cât și cea funcțională și economică.

Sunt greu de cuantificat separat deprecierea funcțională și economică, de obicei ne raportăm la o scădere importantă a prețului final de tranzacționare față de cel solicitat inițial.

Estimarea valorii amenajarilor prin cost

Estimarea valorii s-a realizat prin cost, pe baza metodei particulare de formare a costului de reproducție brut prin actualizarea pretului platit initial pentru realizarea amenajarilor cu cursul valutar de la data de referinta a evaluării.

În cazul amenajarilor, care sunt compuse din lucrări de consolidare prin realizare armături suplimentare și camăsuire cu beton a infrastructurii și suprastructurii aferente spațiului unde s-a amplasat echipamentul de tip RMN și camera tehnică, precum și amenajările interioare de tip compartimentari, amenajare grupuri sanitare, placare cu gresie și faianță, montare uși de acces din profile și tamplarie de PVC, realizare traseu alimentare cu apă și scurgeri, montaj plafon fals, realizare alimentare cu energie electrică de forță a echipamentului de tip RMN și a accesoriilor acestuia, realizarea unui circuit electric de alimentare de rezervă a chillerului, realizarea spațiului exterior îngrădit pentru chiller, amenajare recepție, birouri și camera operator RMN, nu s-a putut face o estimare a valorii echitabile decât pe baza facturilor inițiale emise de către constructori și firmele care au contribuit la amenajarea spațiului conform celor menționate anterior.

Astfel, ținând cont de faptul că pentru aceste amenajări nu s-a putut identifica o piață activă, ele prezentând interes doar pentru utilizatorul actual și anume RMN – Centrul de Imagistică SRL precum și pentru proprietarul spațiului – Spitalul Județean de Urgență Buzău, nu s-a putut identifica o valoare de piață pe baza pieței sau pe baza veniturilor.

Fiind vorba de o valoare echitabilă, ce trebuie estimată ținând cont de cei 2 parteneri de tranzacție identificați și de interesele fiecăruia în realizarea tranzacției, prețul estimat în acest caz trebuie să reflecte interesele ambelor părți, în măsura în care acestea au fost identificate rezonabil.

Nu putem stabili o valoare echitabilă/justă a amenajarilor decât ținând cont de facturile ce reflectă cheltuielile realizate de RMN – Centrul de Imagistică SRL în vederea amenajarilor spațiului în care se desfășoară acum activitatea de imagistică medicală, amenajări ce pot fi preluate de către proprietarul spațiului și anume Spitalul Județean de Urgență Buzău și folosite în vederea amplasării unui nou echipament de tip RMN.

Calculule pe baza cărora s-a estimat o valoare echitabilă/justă sunt următoarele:

- Identificare facturi pentru lucrări, pe baza listei de facturi achitate pentru lucrările de amenajare, pusă la dispoziție de către RMN – Centrul de Imagistică SRL.
- Identificarea cursului valutar leu/euro la data emiterii facturilor și transformarea sumei facturate din lei în euro, la cursul respective.
- Stabilirea valorii actualizate a facturilor, la data de referință a evaluării.
- Stabilirea duratei utile de viață a fiecărei lucrări realizate, ținând cont de tipul lucrării și de indicațiile normativelor de lucrări și de opinia executanților de lucrări similare. Menționăm că s-a stabilit conform documentelor că anul în care a fost dată în folosință clădirea Spitalului Județean de Urgență Buzău este anul 1973, ceea ce înseamnă că vârsta cronologică a clădirii este 45 ani. Conform Normativului P 135/1999, durata de viață a clădirii este de 80 ani, rezultând o durată de viață rămasă de 35 ani. În cazul lucrărilor de consolidare prin realizare cuzinet armat și camăsuiri din beton armat care au o durată de viață mai mare de 35 ani, s-a utilizat durata de viață rămasă a clădirii spitalului, cea de 35 ani. Nici o amenajare, nici de rezistență și nici electrică nu poate avea o durată mai mare de viață decât construcția, astfel încât cea mai mare durată de viață utilizată în calcule este de 35 ani, acolo unde este cazul.
- S-a calculat o valoare a amenajarilor efectuate, ținând cont de deprecierea fizică estimată ca raport între vârsta cronologică a amenajării și durata de viață a amenajării. Aceasta a fost denumită “valoare actualizată depreciată fizic”.

- Nu s-au estimat depreciere functionale. Evaluatorul nu are informatii care sa indice prezenta depreciilor functionale in cazul amenajarilor ce fac obiectul evaluarii, ele sunt functionale la data evaluarii si utilizate in scopul pentru care au fost realizate. Nu avem informatii despre supradimensionari, greseli de proiectare sau alti factori care sa duca spre deficiente functionale.
- Estimarea deprecierei economice (se mai numeste si externa) este foarte dificila in acest caz intrucat nu exista o piata activa a acestui tip de bunuri de unde sa se poata prelua eventuale informatii pertinente despre deprecierea economica. In cazul particular de fata, tinand cont de faptul ca avem de estimate o valoare echitabila / justa a amenajarilor, in conformitate cu definitia prezentata in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2018 si anume "valoarea echitabila/justa este pretul 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" am asimilat o depreciere economica care reflecta interesele cumparatorului, de diminuare a pretului, tinand cont de o marja de negociere intalnita frecvent in cazul constructiilor rezidentiale vechi, pentru care exista mai multe informatii de incredere din piata, care este de regula cuprinsa intre 5 – 15 %. S-a folosit procentul maxim de 15% depreciere economica, tinand cont de faptul ca aceste amenajari nu au piata ci ele prezinta interes doar pentru cele 2 parti identificate, stiut fiind ca totdeauna un comparator va dori sa obtina un pret cat mai scazut, dar care trebuie sa fie totusi in apropierea asteptarilor vanzatorului, pentru a-l motiva sa vanda. Nu s-au identificat depreciere economice in cazul prestarilor de servicii de tip realizare proiect tehnic consolidare, dirigentie de santier si taxe tarifare racordare energie electrica 200 KVA, intrucat s-a considerat ca aceste taxe trebuiau platite oricum de Spitalul Judetean de Urgenta Buzau pentru amplasarea unui echipament de tip RMN in alt spatiu care necesita amenajari.
- La final, dupa deducerea tuturor depreciilor combinate estimate a rezultat o valoare echitabila/justa estimata, care consideram ca poate constitui un punct de plecare in negocierea pentru tranzactionarea bunurilor obiect al prezentei evaluari.

Amenajarile efectuate pot fi defalcate in mare, pe 2 categorii importante de lucrari:

- Lucrarile de consolidare si amenajare , care sunt lucrari specifice de constructii si amenajari interioare;
- Lucrarile de bransamente electrice de forta, realizare si montaj tablou electric, remediere transformator, realizare alimentare si circuite electrice pentru echipament si accesoriile tehnice, realizare circuit electric de rezerva, alte lucrari specifice.

Pentru a se demara lucrarile de amenajare a fost necesar inainte de toate obtinerea unui proiect de consolidare a spatiului, pentru care a fost necesara o expertiza tehnica autorizata, pe baza careia sa se realizeze lucrarile de consolidare.

Deasemeni s-a efectuat si un deviz general de lucrari estimative.

Ulterior, lucrarile de consolidare prin realizare cuzinet de sustinere stalpi in subsol care sustin planseul de peste subsol, camasuire pereti, amenajare si compartimentare spatiu la parter, realizare toalete, realizare tavan fals si alte lucrari de constructii – montaj si amenajare au fost realizate de diverse firme, pe baza de contracte de prestari servicii , finalizate prin facturile emise pentru plata.

Deasemeni si amenajarile/lucrarile de natura electica ce constau in racordare alimentare cu energie electrica de forta, remedieri transformator, realizare circuite electrice conexe, realizat si montat tablou electric si realizat circuit alimentare electica de rezerva au fost efectuate de diverse firme ce au emis ulterior facturi de plata, specificate in lista transmisa de RMN – Centrul de Imagistica SRL.

Valorile determinate prin abordarea prin cost pentru bunurile obiect al prezentei evaluari presupun continuitatea utilizarii bunurilor si amenajarilor potrivit scopului pentru care au fost proiectate si realizate, simultan cu mentinerea conditiilor de exploatare tehnica.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii specifice utilizarii in continuitate respectiv metodei costurilor:

- *bunul satisface o cerere economica prin utilitatea pe care o ofera;*
- *bunul are durata de utilizare ramasa tehnic si economic rezonabila;*
- *continuarea utilizarii prezente este tehnic si economic posibila;*
- *o utilizare alternativa nu este fezabila prin faptul ca nu este rezonabila economic.*

Abordarea prin cost reprezinta estimarea costului curent al unui bun minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale si economice.

*Determinarea costului de inlocuire net – CIN pentru bunurile subiect ale evaluarii se regaseste in **Anexa 1 si 2** a prezentului raport de evaluare.*

3.2. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii. Reconcilierea valorilor.

De regulă, pentru evaluarea unui bun, se aplică mai multe abordări și fiecare abordare are ca rezultat o anumită valoare.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Valoarea de piață si valoarea echitabila a bunurilor subiect s-a estimat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, prin aplicarea abordării prin cost, cu particularitățile prezentate în raport, ținând cont de tipul, utilitatea bunurilor si piața pe care acestea o au la data de referință a evaluării.

S-a considerat ca este singura abordare care poate oferi rezultate pertinente asupra unei estimări rezonabile a valorii pentru tipul de bunuri ce fac obiectul prezentei evaluări.

Nu se pot aplica rezonabil abordările prin piață si prin venit.

Consideram ca valorile estimate pe baza abordării prin cost indeplinesc rezonabil criteriile ce fac posibilă utilizarea unei abordări în evaluare si anume:

- *adecvarea:* este o metoda adecvata daca avem informatii pertinente, din surse relativ sigure si avem informatii documentate despre istoricul bunului subiect;
- *precizia:* este o metoda cu o precizie rezonabila atunci cand avem informatii documentate despre bunul subiect si mai ale atunci cand acestea nu au o vechime prea mare si nu au avut timpul necesar sa acumuleze depreciere combinata importanta.
- *cantitatea de informatii:* avem o cantitate de informatii care ne permite sa estimam in conditii rezonabile valoarea de piata a bunului subiect. Dispunem de informatii despre preturile unor bunuri mobile noi echivalente.

Valoarea estimata este:

Valoarea estimata pentru bunurile mobile de tip obiecte de inventar	7.934 lei
Valoarea estimata a amenajarilor de tip consolidari, amenajare interioara spatiu si racorduri electrice:	171.731 lei
TOTAL GENERAL	179.665 lei

*Valoarea estimata si prezentata contine T.V.A. deoarece entitatea achizitoare initiala nu este platitoare de TVA, deci acesta nu s-a dedus.

S.C. EVALCONS CONTABILITATE S.R.L.

Evaluatori:

Ing. Adrian IOAN

Ing. Ionut CERBU



CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
PREȘEDINTE
Nr.5767/17.04.2018

EXPUNERE DE MOTIVE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea decontării de către
Spitalul Județean de Urgență Buzău a contravalorii
amenajărilor efectuate de locatar și sublocatar la spațiul cu
destinația de imagistică medicală (RMN)

Spitalul Județean de Urgență Buzău este inclus în Programul Ministerului Sănătății cu finanțare de la Banca Internațională de Reconstrucție și Dezvoltare pentru dotarea unităților medicale cu aparatură de imagistică și sisteme de digitalizare a dosarelor pacienților, alături de alte 21 unități medicale din țară.

Până în prezent serviciile de imagistică RMN erau asigurate de către SC Tehnomed Service SRL Buzău și SC „RMN Centru de Imagistică” SRL Buzău într-un spațiu închiriat de Consiliul Județean Buzău din anul 2006. Începând cu data de 02.04.2018 furnizorii de servicii au informat Spitalul Județean de Urgență Buzău că urmează să își înceteze activitatea și să înstrăineze aparatul RMN.

În această situație este cert că locuitorii județului nu vor mai putea beneficia de aceste servicii până la instalarea noului aparat.

În aceste condiții este evident că instalarea noului aparat RMN devine o prioritate pentru managementul județului și Spitalului Județean de Urgență Buzău.

În vederea instalării acestuia au fost identificate în clădirea Spitalului Județean de Urgență Buzău două posibile spații: unul în care a funcționat vechiul aparat - deja amenajat și celălalt lângă locul în care funcționează secția de radiologie a Spitalului Județean de Urgență Buzău.

Pentru a stabili care variantă este mai bună, managementul Spitalului Județean de Urgență a solicitat punctul de vedere al managerului Programului care a opinat că „în configurația actuală, spațiul în care funcționează la momentul actual un RMN este mult mai potrivit pentru noul echipament, întrucât se evită lucrări consistente de amenajare care se pot întinde pe o durată considerabilă de timp, mai ales partea de expertiză tehnică a structurii și eventuala consolidare a clădirii în conformitate cu rezultatele acelei expertize”.

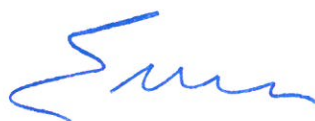
Din altă perspectivă se observă că în mod cert a doua variantă presupune costuri mai mari și o perioadă de execuție de aproximativ un an, perioadă în care pacienții vor fi obligați să efectueze acest tip de analiză în alt județ.

În consecință, astfel cum se motivează și în informarea Spitalului Județean de Urgență și luând act și de opțiunea celor două societăți menționate anterior de a renunța la contractul de locațiune pentru spațiul în care funcționa RMN – aparat proprietate privată, soluția recomandată de Ministerul Sănătății este cea eficientă și dă posibilitatea ca într-un termen imediat, noul aparat să fie livrat și pus în funcțiune, iar costurile (suma propusă pentru decontarea îmbunătățirilor aduse spațiului) să fie la aproape jumătate din suma estimată pentru intervenția la un alt spațiu din incinta unității medicale.

Precizez de asemenea că în bugetul Spitalului pentru anul 2018 s-a prevăzut la secțiunea Cheltuieli bunuri și servicii o sumă de aproximativ 300.000 lei pentru instalare aparat nou RMN.

Acestea sunt argumentele care stau la baza promovării acestui proiect de hotărâre. Executarea lucrărilor la spațiul cu destinația servicii imagistică – RMN și contravaloarea acestora se certifică prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR.

PREȘEDINTE,
PETRE – EMANOIL NEAGU



CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
Nr.5768/17.04.2018

RAPORT
la proiectul de hotărâre privind aprobarea decontării de către
Spitalul Județean de Urgență Buzău a contravalorii
amenajărilor efectuate de locatar și sublocatar la spațiul cu
destinația de imagistică medicală (RMN)

Situația de fapt

Conform Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 43/2001 s-a stabilit darea în administrarea Spitalului Județean de Urgență Buzău a imobilelor proprietate publică a Județului Buzău cu destinația de activități medicale (imobilele în care funcționează spitalul și secțiile exterioare acestuia).

Închirierea de către administrator a unor spații era și este condiționată de desfășurarea de către terți locatari de activități medicale sau conexe actului medical și un aviz al Consiliului Județean Buzău.

În baza acestor prevederi, Spitalul Județean de Urgență Buzău a închiriat o suprafață construită SC Tehnomed Service SRL Buzău, în 2006, de 150 mp. pentru furnizarea de servicii imagistică CT și RMN. SC Tehnomed Service SRL Buzău, fiind asociat majoritar cu 60% părți sociale în capitalul SC „RMN Centru de Imagistică” SRL Buzău, a subînchiriat această suprafață societății menționate în scopul efectuării amenajării spațiului pentru funcționarea CT și RMN.

Această subînchiriere, prin contracte succesive accesorii la Contractul de locațiune a SC Tehnomed Service SRL Buzău, au fost încheiate cu acordul exprimat al administratorului spațiului – Spitalul Județean de Urgență Buzău. În contractul de subînchiriere pentru perioada 26.11.2007 – 01.03.2011 este prevăzut la art. 6, obligația sublocatarului de a suporta costul lucrărilor de reparație interioară și exterioare la partea de construcții și accesorii aferente. Prin acordul de subînchiriere, Spitalul Județean de Urgență Buzău și-a dat acordul și pentru executarea lucrărilor de amenajare a spațiului corespunzător serviciilor de imagistică. În consecință, SC „RMN Centru de Imagistică” SRL Buzău a obținut certificat de urbanism și autorizație de construire la spațiul menționat.

Situația de drept

Conform art. 1823 alin. (1) din Codul Civil locatorul (Spitalului Județean) are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul (SC Tehnomed Service SRL Buzău și SC „RMN Centru de Imagistică” SRL Buzău) a efectuat lucrări cu acordul prealabil al locatorului.

DIRECTOR EXECUTIV,

MIRELA OPREA





CONSILIUL JUDETEAN BUZAU
Spitalul Judetean de Urgenta Buzau
Str. Stadionului, nr.7
Tel: 0238/724654

Fax: 0238/710989



Catre ,

CONSILIUL JUDETEAN BUZAU

Domnului Presedinte

Petre Emanoil Neagu

INFORMARE

Subsemnatul Claudiu Damian manager la Spitalul Judetean de Urgenta Buzau va aduc la cunostinta urmatoarele:

Prin semnarea de catre Ministerul Sanatii si BIRD au fost alese 21 de unitati sanitare din tara printre care si SJU Buzau, sa fie dotate cu aparat RMN si PACS . Pentru amplasarea acestui aparat RMN ne-am angajat ca vom avea o locatie care sa indeplineasca toate conditiile de montare si ca spatiul va fi amenajat conform normelor prin alocarea de catre Consiliul Judetean a fondurilor necesare.

Datorita specificatiilor tehnice si mai ales a greutatii acestui aparat de rezonanta magnetica, amplasarea lui trebuie sa fie la parterul cladirii. Au fost identificate doua locatii in incinta ambulatorului spitalului, respectiv fosta locatie a computerului tomograf, care pentru moment este arondata farmaciei spitalului pentru depozitare, iar a doua varianta ar fi actualul spatiu unde isi desfasoara activitatea RMN-ul privat .

Pentru amenajarea primei locatii se impun o serie de lucrari care necesita mai multe avize, autorizatii si proiect in vederea consolidarii structurii de rezistenta a pardoselii pentru sustinerea aparatului RMN precum si consolidarea peretilor din beton unde vor exisita goluri de geam prin camasuiele care ar prelua din rezistenta peretilor. Dupa obtinerea acestor avize, autorizatii si lucrari de consolidare se va trece efectiv la lucrarile de amenajare care constau in compartimentari , refaceri tencuieli, varuieli lavabile ,placarea pardoselilor cu covor PVC , inlocuirea instalatiilor electrice si de iluminat , montarea unui tablou electric si dupa caz montarea unui post trafo care sa deserveasca acest aparat, amenajarea unui spatiu pentru montare chiller, refacerea instalatiilor termice si la final dotarea cu mobilier .Toate aceste autorizatii , avize si amenajari ar trebui sa fie realizate in maxim 3 luni ceea ce inseamna o perioada foarte scurta cu un cost de peste 300,000 lei

Analizand preluarea celei de a doua locatii unde nu ar mai trebui sa se investeasca aproape nimic, doar o igienizare dupa montarea noului aparat RMN si anulara unui perete din gips-carton, s-a decis in Consiliul de Administratie contractarea unei firme autorizate pentru intocmirea unui raport de evaluare prin care sa se determine valoarea actuala a investitiilor facute in spatiul privat .

Prin raportul de evaluare valoarea reiesita a lucrarilor de amenajare spatiu RMN cu tot cu mobilier si celelate mijloace fixe este in suma de 179.665 lei.

Tinand cont de avantajele preluarii spatiului inchiriat atat ca scurtare termen ,anulara proiectului de rezistenta, a perioadei de avizare, autorizare si consolidare, a calculului de amenajare, eliminarea posibilitatii de reziliere furnizare echipamentului RMN de catre Ministerul Sanatatii precum si de reducerea de costuri semnificative , Consiliul de Administratie al SJU Buzau inainteaza CONSILIULUI JUDETEAN raportul de evaluarea care s-a intocmit pentru lucrarile aferente spatiului RMN si propune spre aprobare suma evaluata in raport.

Mentionam ca firma private va reloca aparatul de RMN in alt judet asta insemnand ca pentru o perioada de minim 50 de zile (termenul cel mai scurt de montare a aparatului nou de RMN) nu se vor mai face investigatii cu rezonanta magnetica . Totodata am solicitat urgentarea la minister a termenului de livrare si montare a aparatului RMN si am fost inclusi in prima etapa ceea ce ineamna ca daca la 01.04.2018 spatiul este gata aparatura va fi montata si pusa in functiune pana la data de 15.05.2018.

Atasam: raportul de evaluare, programul de montare si livrare a aparatului, planuri si schite propunere spatii, concluziile date de catre firma producatoare pentru cele doua spatii propuse avantaje si dezavantaje analizate de ei.

Cu stima,

PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

Mihai Laurentiu Gavrila



Manager

SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA BUZAU



Ec. Claudiu Damian



Manager SJUBuzau

From: Dragos, Dumitrescu (GE Healthcare) <dragos.dumitrescu@ge.com>
Sent: Wednesday, March 7, 2018 1:46 PM
To: manager@spitalulbuzau.ro
Cc: Viorel Bratu; Marcu, Olivia (GE Healthcare); Surdeanu, Catalin (GE Healthcare)
Subject: FW: Amenajare zona instalare RMN GE
Attachments: MRI-12406-001-A.PDF

Buna ziua,

Conform discutiei, revin la dumneavoastra cu informatii privind etapizarea lucrarilor necesare pentru instalarea noul RMN.

Data la care noi putem incepe instalarea noii cabina Faraday este de 11.04. Pornind de la aceasta data, va propun urmatorul program:

- In saptamana 23-30 Martie sa se realizeze dezinstalarea RMN-ului existent, evacuarea acestuia si a Cabinei Faraday existente
- 01.04 - 11.04 - Realizare lucrari necesare la site (detaliate ulterior)
- 11.04 - 18.04 - Instalare noua Cabina RF
- **19.04 - Livrare RMN**
- 20.04 - 04.05 - Instalarea si punere in functiune RMN

Noi vom finaliza saptamana viitoare planurile detaliate de preinstalare (deocamdata le atasez pe cele preliminare) si va vom transmite lista completa a lucrarilor necesare de amenajare ce trebuie realizate de beneficiar. De principiu vor fi urmatoarele:

- Realizare retea LAN in camera operatorului si conectare in retea spitalului
- Largire cu 5 cm a golului de usa la camera de examinare si cu 15 cm a usii de acces din holul spitalului catre holul de la operator (pentru livrarea caruciorului cu bobina de gradient)
- Decupare perete dintre camera de examinare si camera tehnica pe o suprafata de 1400x2300 mm (lxh);
Nota: in functie de configuratia finala din planurile de preinstalare, este posibil sa apara necesitatea unei mici reconfigurari a Usii de intrare in camera tehnica si a peretilor de Gips Carton adiacenti
- Montare scari de cablu suspendate de tavan in camera tehnica (vor fi detaliate pe planuri)
- Verificare si asigurare alimentare electrica in conformitate cu cerintele de pe planurile GE
- Realizare decupaj in perete pentru livrare si inchidere a acestei deschideri dupa livrare

Va stau la dispozitie pentru informatii suplimentare.

Numai bine,

Dragos Dumitrescu
Project Manager of Installation
GE Healthcare
Romania
M: +40735313699
F: +40372074526
dragos.dumitrescu@ge.com

From: Dragos, Dumitrescu (GE Healthcare)
Sent: Monday, February 12, 2018 8:39 PM
To: manager@spitalulbuzau.ro
Cc: Surdeanu, Catalin (GE Healthcare) <catalin.surdeanu@ge.com>
Subject: FW: Amenajare zona instalare RMN GE

Buna seara,

Revin la dumneavoastra cu intentia de a afla daca s-a reusit luarea unei decizii in privinta locatiei de amplasare a noului RMN.

Precizez ca noi suntem in contact cu Ministerul Sanatatii pentru care trebuie sa transmitem estimarile noastre privind datele la care Spitalele vor fi pregatite sa primeasca noile echipamente (in mod special daca se incadreaza in termenul indicat pentru Luna Aprilie), iar momentan nu putem transmite o estimare clara privind Spitalul Judetean Buzau.

Va rog sa ne tineti la curent de indata ce aveti informatii noi, astfel incat sa putem organiza cat mai eficient etapele urmatoare.

Numai bine,

Dragos Dumitrescu

Project Manager of Installation

GE Healthcare

Romania

M: +40735313699

F: +40372074526

dragos.dumitrescu@ge.com

From: Dragos, Dumitrescu (GE Healthcare)

Sent: Friday, January 19, 2018 12:46 PM

To: 'manager@spitalulbuzau.ro' <manager@spitalulbuzau.ro>

Cc: Surdeanu, Catalin (GE Healthcare) <catalin.surdeanu@ge.com>

Subject: Amenajare zona instalare RMN GE

Buna ziua,

Conform celor discutate la vizita facuta la dvs., va atasez doua propuneri de amplasare ale noului RMN in fiecare din cele doua spatii indicate, cu o serie de comentarii/consideratii pentru fiecare din acestea.

Va rog sa aveti in vedere ca la momentul actual am intocmit doar un set preliminar de planuri, setul detaliat urmand a fi redactat in momentul in care decideti care este amplasarea finala.

Astfel:

1. **Amplasarea in locul RMN-ului existent - MRI-12406-001-A**
 - In mare spatiu este deja configurat pentru noul RMN, modificarile necesare fiind realizarea unui decupaj intre Camera Examinare si Camera Tehnica de 1800x2200 mm si eventuala demolare a doi pereti de Gips Carton (in functie de preferintele ce vor fi discutate la fata locului)
 - Puterea electrica este asigurata
 - Consolidarea Camerei de Examinare este deja realizata
2. **Amplasarea in spatiul neamenajat - MRI-12405-001-A**
 - Lucrarile necesare constau in:
 - Compartimentare Camera tehnica si Camera Operator
 - Asigurare alimentare electrica de forta si trasee curenti slabi/tari, impreuna cu canalele de cablu necesare
 - Marire decupaj existent intre Camera Tehnica si Camera de Examinare pana la 1800x2200 mm plus realizare decupaje in peretii perimetrali pentru ventilatie, teava quench si ventilator heliu
 - Asigurare retea de apa si canalizare in Camera Tehnica
 - Realizare expertiza tehnica si eventuala consolidare a structurii pentru sustinerea greutatii RMN-ului
 - Realizare amenajari exterioare pentru Chiller, echipamente de climatizare (platforma, imprejmuire)

- Turnare sapa autonivelanta in Camera de Examinare pentru asigurarea planeitatii pardoselii conform specificatiilor tehnice
- Ca observatie, in zona camerelor Tehnica si de Operator, compartimentarea impusa de cerintele de spatiu ale echipamentelor ce vor fi amplasate in acele zone duce la o configuratie usor incomoda a camerelor, cea in care sta tehnicianul neavand lumina naturala si o dimensiune de doar 3.15x1.7 m

Pe planurile de mai sus aveti propunerile de amplasare in cele doua variante, care ilustreaza cum ar trebui sa fie configurate spatiile pentru a putea gazdui echipamentul.

Ca o concluzie, noi consideram ca, in configuratia actuala, spatiul in care functioneaza la momentul actual un RMN este mult mai potrivit pentru noul echipament, intrucat se evita lucrari consistente de amenajare care se pot intinde pe o durata considerabila de timp, mai ales partea de expertiza tehnica a structurii si eventuala consolidare a cladirii in conformitate cu rezultate acele expertize.

Va rugam sa ne tineti la curent cu decizia dumneavoastra, iar in cazul in care aveti nevoie de orice fel de informatii, sa nu ezitati sa ma contactati.

Cu stima,

Dragos Dumitrescu
Project Manager of Installation
GE Healthcare
Romania
M: +40735313699
F: +40372074526
dragos.dumitrescu@ge.com

Floreasca Business Park
169A, Floreasca Street, 1st District
Entrance A, 7th Floor
Bucharest, 014459, Romania

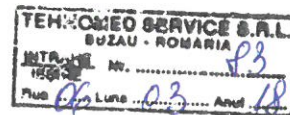


GE imagination at work

This message is intended only for the use of the individual or entity to which it is addressed and may contain information that is privileged, confidential and exempt from disclosure under applicable law. Any use, distribution or copying of this communication is strictly prohibited if you are not the addressee. If so, please delete this message immediately and notify us by return e-mail. Thank you



S.C. TEHNOMED SERVICE S.R.L., BUZĂU, Str. Unirii, Bl. 9 B, Ap. 1,
Telefon/Fax – 0238/719697, Nr. Reg. Comerțului J10/2493/1991, C.I.F. – RO 1158948,
E-mail – ts_ilie@yahoo.com
IBAN – RO47TREZ1665069XXX000999 TREZ. BUZAU
IBAN – RO21BTRLRONCRT0346621601 Transilvania Buzau



Catre SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA BUZAU,

S.C. Tehnomed Service S.R.L. solicita modificarea suprafetei prevazute in contractul de inchiriere nr. 7093/28.04.2010 de la 150 mp la 50 mp, motivand ca renunta la suprafata construita de 100 mp aferenta S.C. RMN Centru de Imagistica S.R.L., necesar Spitalului Judetean Buzau pentru instalarea RMN atribuit de Ministrul Sanatatii.

Precizez ca suprafata de 50 mp are ca destinatie mentinerea serviciilor de imagistica medicala pentru computerul tomograf (CT), furnizate de S.C. RMN Centru de Imagistica S.R.L.. in asociere cu S.C. Tehnomed Service S.R.L..

DIRECTOR,
Ing. Ilie Gheorghe





S.C. TEHNOMED SERVICE S.R.L., BUZĂU, Str. Unirii, Bl. 9 B, Ap. 1,
Telefon/Fax – 0238/719697, Nr. Reg. Comerțului J10/2493/1991, C.I.F. – RO 1158948,
E-mail – ts_ilie@yahoo.com
IBAN – RO47TREZ1665069XXX000999 TREZ. BUZAU
IBAN – RO21BTRLRONCRT0346621601 Transilvania Buzau



Catre SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA BUZAU,

S.C. Tehnomed Service S.R.L., in asociere cu furnizorul de servicii de imagistica S.C. RMN Centru de Imagistica S.R.L., luand act de raportul de evaluare intocmit de catre expertul evaluator, la solicitarea administratorului spatiului care face obiectul contractului nr. 7093/28.04.2010 si actului additional nr. 5/06.02.2017, va aducem la cunostinta ca nu emitem nici un fel de pretentii asupra bunurilor mobile (obiecte de inventar) necesare bunei functionari a compartimentului RMN, acestea ramanind in proprietatea Spitalului Judetean de Urgenta Buzau.

In consecinta, ca element de negociere, ma rezum la primirea contravalorii amenajarilor specifice de amplasare RMN.

Precizam ca, in baza contractului de asociere dintre Tehnomed Service S.R.L. si RMN Centru de Imagistica S.R.L., titularul investitiilor in suprafata construita de 100 mp si a bunurilor mobile mai sus mentionate este RMN Centru de Imagistica S.R.L..

DIRECTOR,
Ing. Ilie Gheorghe





CONTRACT DE ASOCIERE

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. **S.C. TEHNOMED SERVICE S.R.L.**, cu sediul in Buzau, B-dul Unirii, Bl. 9 B, Ap. 1, Cod fiscal 1158948, Cod IBAN RO45RNCB0096031398100001, deschis la BCR Buzau reprezentata legal prin Ing. Ilie Gheorghe, Director, in calitate de **ASOCIAT PRIM** si

1.2. **RMN CENTRU DE IMAGISTICA S.R.L.**, cu sediul in Buzau, Str. Maresal Averescu, Nr. 2 bis, Buzau, reprezentata legal prin Dna Dr. Ilie Marilena-Emi, in calitate de **ASOCIAT SECUND** pe de alta parte,

au convenit incheierea prezentului contract de asociere in participatiune cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 **ASOCIATUL PRIM** si **ASOCIATUL SECUND**) convin sa intemeieze o asociatie in participatiune cu scopul comun de a desfasura activitati medicale de radiologie si imagistica medicala, in scop de diagnostic.

2.2 Pentru ca asociatia in participatiune sa desfasoare o activitate comerciala, **ASOCIATUL PRIM** pune in asociatiune spatiul comercial de 150 mp situat in Buzau in M. Averescu 2, pentru ca **ASOCIATUL SECUND** sa desfasoare activitatea medicala, punand la dispozitie personalul si aparatura necesara.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Durata contractului este de 2 (doi) ani incepind cu data de 01.05.2017 pina la data de 30.04.2019 cu posibilitatea prelungirii prin act aditional.

IV. ACTIVITATILE ECONOMICE DESFASURATE

4.1 **ASOCIATUL PRIM** si **ASOCIATUL SECUND** vor desfasura activitati medicale de radiologie si imagistica medicala, cod CAEN 8690.

V. EVIDENTA CONTABILA

5.1 Evidenta contabila a asociatiei in participatiune va fi tinuta centralizat si distinct de catre unul dintre asociati, respectiv de catre **ASOCIATUL SECUND** - SC RMN-CENTRU DE IMAGISTICA SRL, pe baza documentelor justificative intocmite de personalul angajat al **ASOCIATULUI SECUND**.

5.2 **ASOCIATUL SECUND** care tine evidenta contabila a asociatiei, va transmite **ASOCIATULUI PRIM** situatia incasarilor lunare pe baza careia se va stabili cuantumul cotei de asociere, pana la 15 ale lunii, pentru luna precedenta.

VI. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

6.1 În relațiile cu terții, răspunderea pentru obligațiile comerciale asumate revine părții care s-a obligat.

6.2 Prezentul înscris servește interesul comun al părților care se obligă să-l execute întocmai și întrutotul cu bună credință, sinceritate și seriozitate.

6.3 Ambele părți se obligă să urmărească și să se informeze reciproc asupra derulării acestui contract.

6.4 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea defectuoasă sau cu întârziere a obligațiilor comerciale asumate în acest contract, partea în culpă va suporta daune.

VII. INCETAREA CONTRACTULUI. REZILIEREA.

7.1 Contractul poate înceta la cererea uneia din parti cu o notificare prealabila de 30 de zile.

7.1.1 Notificarea se va face in scris cu confirmare de primire.

7.2 În cazul în care asociația nu desfășoară o activitate rentabilă, rezultatele economice nefiind satisfăcătoare, părțile contractante pot hotări încetarea asocierii înainte de expirarea duratei acesteia.

7.3 Rezilierea poate interveni daca una din partile contractante nu isi indeplineste in mod culpabil, cu rea vointa, obligatiile contractuale si nu exista posibilitatea reala a continuarii activitatii.

VIII. FORTA MAJORA

8.1. Niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau executarea in mod necorespunzator – totala sau partiala – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora asa cum este definita de lege.

8.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti in termen de cinci zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI. ALTE CLAUCZE

9.1 Nici o parte nu poate modifica unilateral prezentul contract.

9.2 Modificarea poate interveni numai prin acordul de voință exprimat al părților ,în act adițional.

9.3 Aderarea unor terțe persoane fizice sau juridice la prezentul contract de asociere se poate face numai cu acordul ambilor asociați.

9.4 Cesiunea acestui contract este posibilă numai pe baza acordului expres al părților contractante consemnat în act adițional.

9.5 La expirarea duratei asociației în participațiune, atat **ASOCIATUL PRIM** cat si **ASOCIATUL SECUND** au dreptul la restituțiunea tuturor lucrurilor pe care le-au adus ca aport, iar în cazul în care restituțiunea nu s-ar putea face, au dreptul la reparațiunea daunelor suferite.

X. LITIGII

10.1. In caul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti.

Prezentul contract a fost incheiat intr-un numar de 2 (doua) exemplare, azi 10.05.2017 si intra in vigoare de la data semnarii.

ASOCIAT PRIM

S.C. Tehnomed Service S.R.L.



ASOCIAT SECUND

S.C. RMN Centru de Imagistica S.R.L.

