

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu
a unei construcții – Sala de sport și aprobarea raportului de evaluare,
necesare scoaterii din funcțiune, casării și valorificării

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.40537/14.09.2022;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.41345/20.09.2022;
- Protocolul nr.49573/22.10.2021 încheiat între Municipiul Giurgiu și Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în scopul realizării obiectivului „Sală de Sport cu tribună - 180 locuri”;
- avizul comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- Hotărârea nr.273/2015 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, înscrise în Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.135/26.08.1999, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.76/16.05.2002 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu.
- prevederile art.2 din Ordonanța Guvernului nr.112/2000 privind reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ teritoriale;
- prevederile art.864 din Legea nr.287/2009 Noul Cod Civil, actualizat.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, art.139, alin.(3), lit.„g”, art.196, alin.(1), lit.„a” și art.361, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu a construcției – Sala de sport și vestiare, în suprafață de 304,00 mp. din incinta Liceului Tehnologic „Ion Barbu”, strada 1 Decembrie 1918, nr.83, în vederea scoaterii din funcțiune, casării și valorificării.

(2) Planul de amplasament și delimitare este prevăzut în anexa 1.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare al construcției menționată la art.1, anexa 3, conform Planului de încadrare în zonă, anexa 2, la prezenta hotărâre.

Art.3. Inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu, însușit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.135/26.08.1999 modificată și completată prin Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.76/16.05.2002 și nr.273/29.07.2015, va fi modificat în mod corespunzător.

Art.4. După finalizarea operațiunii datele din evidența financiar - contabilă vor fi modificate în mod corespunzător.

Art.5. Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Direcției Economice, Direcției Programe Europene și Direcției Tehnice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pălălău Gheorghiță - Stelian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

PLAN DE AMPLASAMENT și DELIMITARE a BUNULUI IMOBIL INTRAVILAN

Sc. 1 :1000

JUDEȚUL GIURGIU
TERITORIUL ADM. GIURGIU
COD SIRUTA :
100530

ADRESA IMOBILULUI :
STR 1 DECEMBRIE 1918, NR.7
SCOALA GENERALA ,NR 6 ,CLS.I-VIII
Nr. Cadastral al Bunului
Imobil

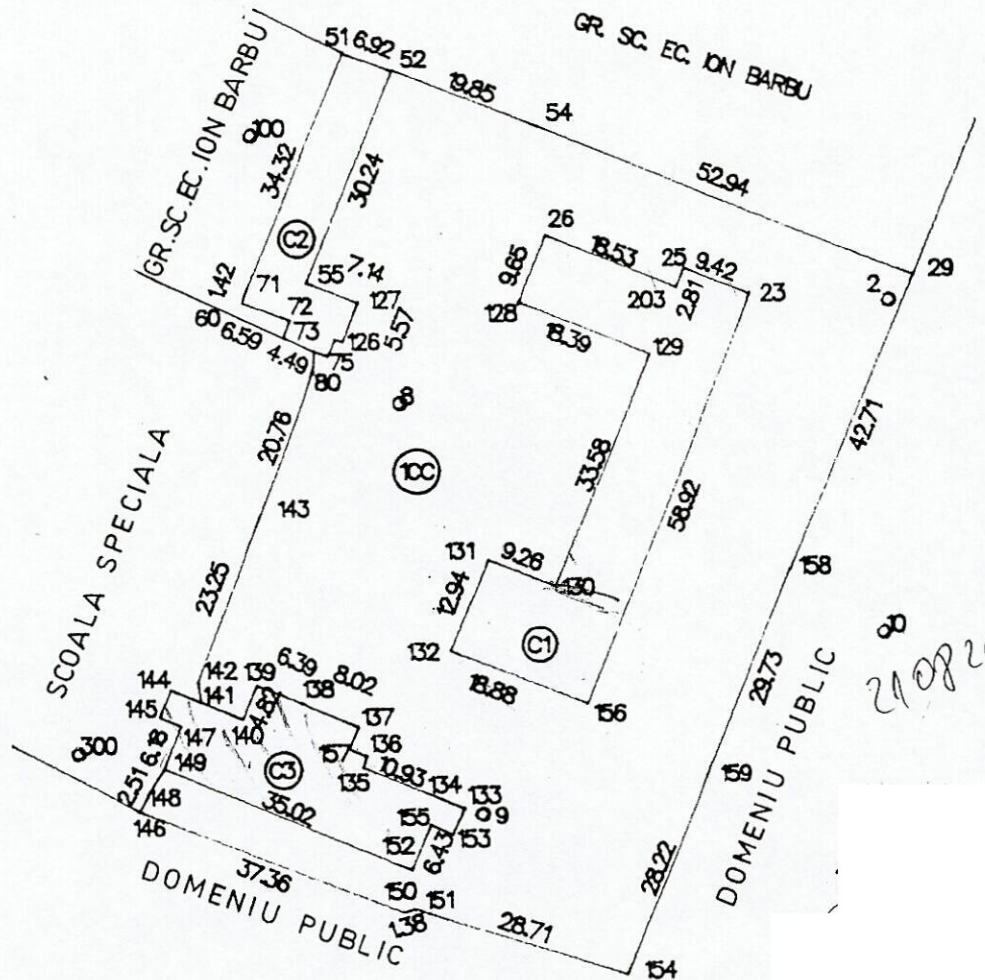
NUMELE ȘI PRENUMELE PROP.
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

ADRESA :
STR. MİRCEA CEL BĂTRÂN NR.19
GIURGIU

1646



St=7355,50 mp



210820

SC SIGMA CONSULT SRL

Executat Tehn. STĂNESCU CORNELIU

Semnătura și ștampila

Director
Ing. V. GUTU

Sistem de proiecție :
Stereov '70
Data : 26.07.2001



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
sc. 1 : 2 000
mun. GIURGIU

DECEMBRIE

ANEXA. NR. 3.

PRIMAR UNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 408/21
anul 2022 luna 09 ziua 1

Nr. 35/15.09.2022

OBIECTUL EVALUARII

CLADIRE C2 – sala sport
Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 83 (Scoala Generala nr. 6)

SCOPUL EVALUARII

Determinarea valorii echitabile pentru inscrierea in contabilitate

CLIENT

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

UTILIZATOR

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

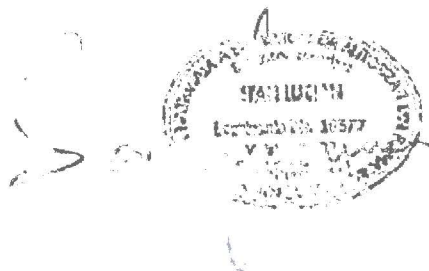
PROPRIETAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

EVALUATOR AUTORIZAT

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



JUSTCONTA BUSINESS SRL

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	3
Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	6
I.3. Scopul evaluării	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	6
I.5. Tipul valorii.....	6
I.6. Data evaluării	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării.....	6
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	7
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR	8
I.12. Descrierea raportului	8
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
II.4. Informații despre amplasament	10
II.5. Date privind impozitele și taxele	12
II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
II.7. Analiza celei mai bune utilizari	12
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
III.1. Definirea pieței specifice	14
III.2. Analiza ofertei competitive	15
III.3. Analiza cererii	15
III.4. Echilibrul pieței.....	15
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	16
Capitolul IV: EVALUARE.....	17
Capitolul V: CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
Bibliografie	22
ANEXE.....	23

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **CLADIRE C2 – sala sport**

Adresa proprietății: **Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 83 (Scoala Generala nr. 6)**

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii terenului: **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

Proprietatea deplină asupra imobilelor –constructii, considerata în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii echitabile pentru inscrierea in contabilitate

Date de referinta

Data inspectiei:

Inspectia nu a fost efectuată de către evaluator, analiza este una de tip desktop iar fotografiile atasate prezentului raport de evaluare au fost furnizate de catre un reprezentant al JUSTCONTA BUSINESS SRL in data de 13.09.2022.

Data evaluării: 15.09.2022

Data raportului: 15.09.2022

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea echitabila a imobilelor în integralitatea lui.

Curs de schimb valutar

CURS VALUTAR: 1 euro = 4,9247lei

Rezultatul evaluării

Valoarea echitabila estimată, obținută ca rezultat al aplicării abordării prin COST.

Abordarea prin COST			
Bun evaluat	Suprafata (scd)	Valoare echitabila estimata (euro)	Valoare echitabila estimata (lei)
Cladire C2 sala sport	304 mp	38,000 €	187,139 lei
TOTAL		38,000 €	187,139 lei

Valorile nu contin TVA

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **ec. Stan Lucian** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18577 valabila **2022**.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății (analiza tip desktop, informatii si fotografii furnizate de un reprezentant al JUSTCONTA BUSINESS SRL).
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu "Standardele de evaluare a bunurilor " ANEVAR 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

I.3. Scopul evaluării

Determinarea valorii echitabile pentru înscrierea în contabilitate

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusă din: **CLADIRE C2 – sala sport**
Adresa proprietății: **Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 83 (Școala Generală nr. 6)**
Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Inspecția nu a fost efectuată de către evaluator, analiza este una de tip desktop iar fotografiile atasate prezentului raport de evaluare au fost furnizate de către un reprezentant al JUSTCONTA BUSINESS SRL în data de 22.08.2022.

Identificarea imobilelor ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea echitabilă (conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2022, termenul de “valoare justă” este prezentat în IFRS):**

Definiție:

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.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor **jun 2022-aug 2022**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **15.09.2022**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 15.09.2022.

I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de **vecinătate** aceasta fiind apreciată ca adecvată de către evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

¹ Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.

Informatiile furnizate de client sau terte parti nu au fost verificate de catre evaluator.

- Natura si sursele informatiilor pe care evaluatorul s-a bazat in cadrul evaluarii sunt:
 - ❖ Inspectia proprietatii subiect
 - ❖ Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.imoradar.ro.)
 - ❖ Cataloagele "Costuri de reconstruire – costuri de inlocuire", Corneliu Schiopu, IROVAL si indicii de actualizare 2022-2023.
 - ❖ Discutii cu agenti imobiliari
- **Documente puse la dispozitie (Anexa nr. 3) de catre client:**
 - Anexa 3

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

- ❖ Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate de documentele obtinute se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ❖ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- ❖ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- ❖ Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ❖ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ❖ Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.

- ❖ Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ❖ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ❖ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ❖ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- ❖ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- ❖ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- ❖ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- ❖ **Inspectia proprietatii nu s-a efectuat, analiza este una de tip desktop si se bazeaza pe informatiile furnizate de Justconta Business SRL si client/beneficiar, evaluarea se face in ipoteza ca aceste informatii sunt reale si reflecta realitatea din teren.**

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022:

- SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102** – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105** – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400** - Verificarea evaluării

SEV 430 – Evaluari pentru raportarea financiara

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

I.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 83 (Școala Generală nr. 6), compusă din **CLADIRE C2 – sala sport**.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

Sarcini: nu sunt

Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele puse la dispoziția evaluatorului de către client.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

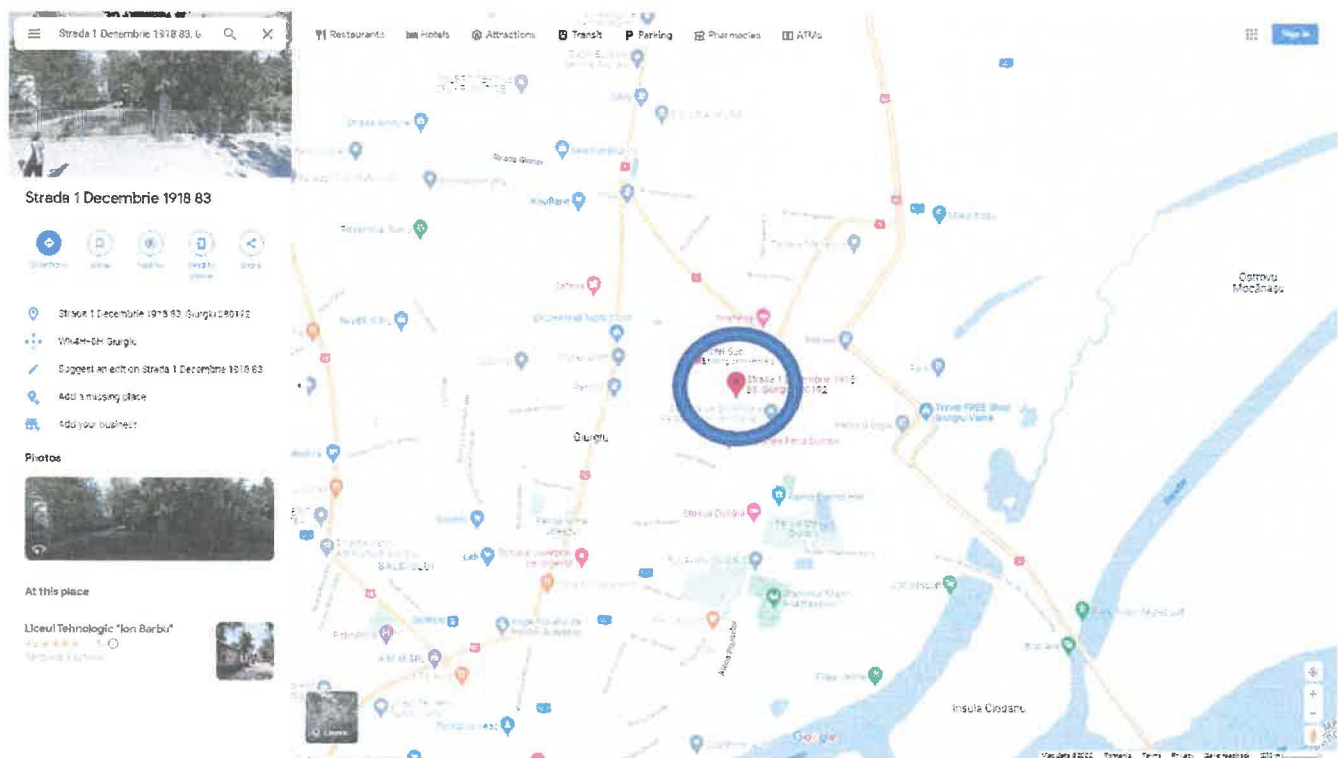
Giurgiu (bulgară: Ghiurghevo (Гюргево), turcă: Yergöğü) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha.

Giurgiu se situează la marginea sudică a țării și a județului, pe malul stâng al Dunării, într-o zonă mlăștinoasă, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este reședința județului, și, alături de Ruse, unul dintre cele două centre ale euroregiunii transfrontaliere Ruse-Giurgiu. Orașul se află atât în Câmpia Burnazului, cât și în Lunca Dunării, solul fiind nisipos.

Orașul este la capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61. Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene: DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu; DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Râsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca; DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).^[4]

Giurgiu are două stații feroviare, Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria) și Giurgiu. Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod care, în 2018, nu fusese încă refăcut.^[5] Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Zona de amplasare



Caracterul edilitar al zonei

- ❖ Tipul zonei: **rezidențială.**
- ❖ În zonă sunt amplasate **preponderent case cu terenuri curți și blocuri de locuințe**
- ❖ Mijloacele de transport în comun: transportul de călători se efectuează cu microbuze și autobuze
- ❖ Utilități edilitare (infrastructură)
- ❖ Rețea urbană de energie electrică: **da;**
- ❖ Rețea urbană de apă: **da;**
- ❖ Rețea urbană de gaze: **da**
- ❖ Rețea urbană de canalizare: **da**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare în limitele orasului Giurgiu, jud. Giurgiu.

Concluzie privind zona de amplasare (documentația fotografică se regăsește în Anexa 2)

- Proprietatea este amplasată în **Mun. Giurgiu**, zona cu caracter preponderent **rezidențial, comercial, infrastructura completă, ambient civilizat.**

II.4. Informații despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietății

Terenul nu face obiectul evaluării.

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	Constructie sala sport si vestiare
Amplasament	Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 83
Conform extras CF	Scoala generala nr. 6
Data PIF (aprox.)	1970
Modernizari, renovari (aprox.)	

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul constructiei	Sala sport caramida
Regim de inaltime	P
Suprafata teren (mp)	0
Aria construita (Ac) mp	304.00
Aria construita desfasurata (Ad) mp	304.00
Aria utila (Au) mp	253.33
Inaltime medie (m) aprox	4

	Specificatie
	Fundatie
	Structura
Elemente	Inchideri
structurale si	Invelitoare
nestructurale	Pardoseli
	Compartimentari
	Finisaje interioare
	Finisaje exterioare
	Specificatie
	Electrice
Instalatii	Termice
Utilitati	Apa, canalizare
	Instalatii gaze
	Telecomunicatii



Descriere	Starea tehnica
beton	Satisfacatoare
caramida	Satisfacatoare
caramida	Satisfacatoare
Tabla	buna
beton	Satisfacatoare
caramida	Satisfacatoare
obisnuite, zugraveli	Satisfacatoare
obisnuite	Satisfacatoare
Descriere	Starea tehnica
da	Satisfacatoare
da	Satisfacatoare
da	Satisfacatoare
nu	
da	Buna

Inspectia nu a fost efectuată de către evaluator, analiza este una de tip desktop iar fotografiile atasate prezentului raport de evaluare au fost furnizate de catre un reprezentant al JUSTCONTA BUSINESS SRL in data de 13.09.2022.

II.5. Date privind impozitele și taxele

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celeii mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- **fizic posibilă,**
- **fundamentată în mod adecvat,**
- **permisă legal,**
- **fezabilă financiar și**
- **care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea celeii mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Luând în considerare facilitățile zonei și utilitățile existente pe terenurile învecinate, putem concluziona că **cea mai bună utilizare a terenurilor subiect este cea utilizată. (terenul nu face obiectul evaluării).**

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pietei specifice

- Definirea pietei: **Piața imobilelor tip constructii edilitare.**
- Arealul analizat: **Mun. Giurgiu si imprejurimi.**

Piata imobiliara a arealului analizat este o piata aflata in stagnare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate scazuta si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona urbana*
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- *Factul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este consistent*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- **Zonă de terenuri cu constructii (case si blocuri de locuinte).**

Evaluatorul s-a deplasat in arealul analizat pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile sunt reprezentate in principal de **case cu terenuri curti si blocuri de locuinte**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile **sunt bune**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului zonei din care face parte proprietatea supusa evaluarii.

- Din punct de vedere edilitar: **se observa o stagnare a activitatii de construire in zona.**

- Din punct de vedere economic: economia **Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu** este bazata pe: agricultura, industrie si comert.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes scazut pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ medie, iar cererea este scazuta.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consider ca aceasta prezinta interes scazut pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui spatiu cu destinatie rezidentiala.

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, **mun. Giurgiu**, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consider ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

În momentul de față, proprietatea supusă evaluării, aparține unei piețe în stagnare.

Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii echitabile a proprietatii evaluate: **domeniul Privat al MUN. GIURGIU, Jud. Giurgiu**, așa cum a fost ea definită, în vederea inscrierii în contabilitate.

Pentru stabilirea valorii echitabile a proprietăților imobiliare în cauză, s-a folosit doar una din cele trei abordări:

- Abordarea prin **COST**;

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate
- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- stabilirea celei mai bune utilizări
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora a fost aplicata metoda pe care evaluatorul a considerat-o ca fiind cea mai adecvata, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piata

Nu s-a aplicat, fiind nerelevanta pentru aceste tip de imobil si la dezvoltarea actuala a pietei imobiliare.

IV.2. Abordarea prin venit

Nu s-a aplicat, fiind nerelevanta pentru aceste tip de imobil si la dezvoltarea actuala a pietei imobiliare.

IV.3. Abordarea prin cost

a. Estimarea valorii terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa nr. 1 sunt prezentate grilele de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe (terenul nu face obiectul evaluarii).

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece datele de piata nu sunt suficiente si credibile.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece exista oferta de terenuri in zona.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece nu indeplinesc cumulativ conditiile impuse de Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCiare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece in zona nu sunt oferte de terenuri oferite spre inchiriere.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru

evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, suprafata de teren evaluata nu are potential de parcelare si dezvoltare.

b. Evaluarea constructiilor – metoda costurilor segregate

Avand in vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza "Costurilor de reconstructie – costuri de inlocuire pentru Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", autor Corneliu Schiopu, editura Iroval si indicii de actualizare **2022-2023** si pe Indreptar tehnic pentru evaluare editura Matrix Rom editia Septembrie 2019.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Stabilirea valorii de inlocuire, de "NOU", prin estimarea unui deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico - constructive si gradul de dotare a cladirii la nivelul preturilor actuale.
- Estimarea deprecierei cumulate;
- Determinarea valorii ramase a constructiei, la acelasi nivel de preturi, prin scaderea deprecierei acumulate din valoarea de inlocuire, de "NOU".

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE

Costul de inlocuire – reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiar si a inspectiei efectuate in teren.

Pentru determinarea costurilor unitare si totale ale obiectivului de constructii ce se evalueaza, s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea privind proprietatea ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;
- cercetarea obiectivului la fata locului si stabilirea starii tehnice a imobilului si a subansamblelor componente;
- se efectueaza incadrarea imobilului in una din fisele de evaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari;
- se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul preturilor actuale.

ESTIMAREA DEPRECIERII CUMULATE

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei se face in mod frecvent prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- Deteriorarea fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc. Aceasta poate avea doua componente – uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).
- Neadekvare functionala – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadekvare functionabila recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru defecte care necesita adaugiri, defecte care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala

nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus).

Deprecierea functionala nu este aplicabila intrucat a fost utilizat costul de inlocuire.

- Deprecierea externa – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Pentru calculul deprecierei externe s-a determinat valoarea obtinuta din raportul pierderii de chirie si ratei de capitalizare. Acesta se regaseste in Anexa nr. 1, valoarea deprecierei externe este 0%.

Pentru proprietatea evaluata: **constructii domeniul PUBLIC al UAT Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu**, uzura fizica a fost estimata conform P135 si/sau formula **(an curent-an constructie)/durata de viata constructie** in vedere deprecierei diferite pentru structura de rezistenta, instalatii si finisaje, deprecierea functionala 0% si deprecierea externa 0%.

În Anexa nr. 1 este prezentată detaliat determinarea valorii echitabile a proprietatii prin metoda costurilor segregate.

Capitolul V: CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Rezultatul obținut prin utilizarea metodei de evaluare recomandată de standarde este:

Valoarea echitabilă estimată, obținută ca rezultat al aplicării abordării prin COST.

Abordarea prin COST			
Bun evaluat	Suprafata (scd)	Valoare echitabila estimata (euro)	Valoare echitabila estimata (lei)
Cladire C2 sala sport	304 mp	38,000 €	187,139 lei
TOTAL		38,000 €	187,139 lei

Valorile nu contin TVA

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate –construcție C2-sala sport, , amplasata in **Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu**. In **abordarea prin cost** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceeasi utilitate prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata, prin urmare evaluatorul **apreciaza că valoarea proprietatii obținută prin abordarea prin COST este una adecvata**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin COST, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere pentru valoarea obținută prin aceasta abordare**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece in **mun. Giurgiu**, se tranzacționeaza proprietati similare-terenuri, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente **elemente de comparație pentru metoda comparațiilor de piata**, totodata rezultatul obtinut prin aplicarea **metodei costurilor segregate** s-a bazat pe Cataloagele "Costuri de reconstruire-costuri de inlocuire", Corneliu Schiopu, Ed. IROVAL, autor Corneliu Schiopu, editura Iroval si indicii de actualizare 2022-2023.

Evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate pe informațiile obținute de la agenți imobiliari.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

Abordarea prin COST			
Bun evaluat	Suprafata (scd)	Valoare echitabila estimata (euro)	Valoare echitabila estimata (lei)
Cladire C2 sala sport	304 mp	38,000 €	187,139 lei
TOTAL		38,000 €	187,139 lei

Valorile nu contin TVA

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



Bibliografie

- ❑ “Standardele de evaluare a bunurilor” ANEVAR – 2022
- ❑ www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.imoradar24.ro
- ❑ Cataloagele “Costuri de reconstruire-costuri de inlocuire cladiri”, Corneliu Schiopu, Ed. IROVAL 2019 si indicii de actualizare 2022-2023
- ❑ Cataloage de costuri editura MatrixRom

ANEXE

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

Anexa nr. 2 – Fotografii

Anexa nr. 3 - Documente utilizate in procesul evaluarii

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

Clădire C2

ADRESA: Municipiul GIURGIU, str. 1 Decembrie 1918, nr. 83 (Școala Generală nr. 6)

DATE DE REFERINȚĂ:

- an construcție	1970		estimare evaluator	curs de schimb EUR/RON	4.9247
- suprafață teren aferent(mp)	0	mp			
- suprafață construită la sol	304.00	mp			
- suprafață etaj	0.00	mp			
- total suprafață desfașurată	304.00	mp			
- înălțime (aprox)	4.00	ml			
- suprafață utilă	253.33	mp	scd/1.2		

Nr. crt.	Element constructiv	Denumire și simbol	Suprafața construită (m ²)	Cost / mp (LEI/mp)	Teren cost ratare	Corecție distanță	Corecție suprașer	Indice echivalență	Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	Fundatie	FCBS V1	304.00	508.90	154705.60	1.000	0.983	1.0000	152,075.60
TOTAL INFRASTRUCTURA									152,075.60
1	Structura	7ZIDCAR24PFS	304.00	1,567.00	476368.00	1.000	0.983	1.0000	468,269.74
TOTAL SUPRASTRUCTURA									468,269.74
1	Finisaj	FINIHALA	254.00	278.80	70815.20	1.000	0.983	1.0000	69,611.34
2	Finisaj vestiare	FINIVEST	50.00	1,055.30	52765.00	1.000	0.983	1.0000	51,868.00
3	Acoperis	INVTZ	395.20	409.90	161992.48	1.000	0.983	1.0000	159,238.61
TOTAL FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR									280,717.94
1	Instalatii electrice	ELHALAC	304.00	100.30	30491.20	1.000	0.983	1.0000	29,972.85
2	Instalatii de incalzire	INCHALAC	304.00	185.60	56422.40	1.000	0.983	1.0000	55,463.22
TOTAL INSTALATII									85,436.07

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE SAU RECONSTRUCȚIE:

	LEI	EURO
Total cost de înlocuire brut construcții și instalații funcționale (cu TVA)	986,499	200,317
Cost brut / mp construcții și instalații funcționale (cu TVA)	3,245	659
Total cost de înlocuire brut construcții și instalații funcționale (fără TVA)	828,991	168,333
Cost brut / mp construcții și instalații funcționale (fără TVA)	2,727	554

CALCULUL DEPRECIERILOR

1. Depreciere fizică

Pondere Structură	62.88%	
Pondere Anvelopă	16.14%	
Pondere Finisaje	12.31%	
Pondere Instalații	8.7%	
Deteriorarea fizică structură	70%	74%
Deteriorarea fizică anvelopă	90%	130%
Deteriorarea fizică finisaje	90%	173%
Deteriorarea fizică instalații	90%	173%
Total deteriorare fizică	77.42%	
Total deteriorare fizică	763,780 LEI	

2. Depreciere funcțională

Neadekvare funcțională 0 LEI

3. Depreciere externă

Chiria în condiții de piață normale - euro / lună	0
Chiria posibilă de obținut în prezent - euro / lună	0
Pierdere de chirie - euro / lună	0
Grad de ocupare	0
MVBE	0
Depreciere externă aplicabilă	0 LEI
	0.00%

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Total CIB	986,499	200,317
Deteriorare fizică	763,780	155,092
Neadekvare funcțională	0	0
Depreciere externă	0	0
Cost de înlocuire net CU TVA	222,719	45,225
Cost de înlocuire net fără TVA	187,159	38,004

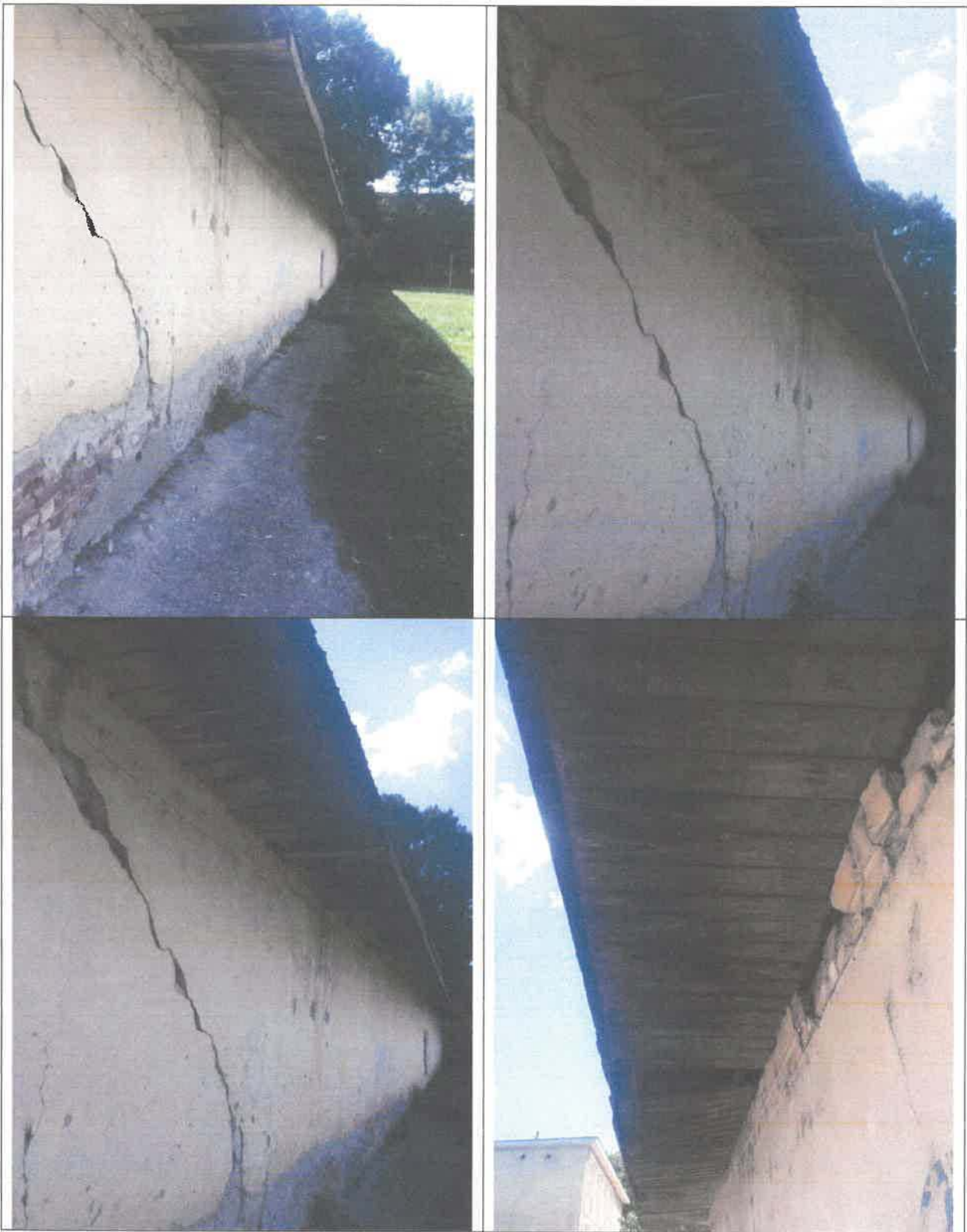
SINTEZA ABORDĂRII PRIN COST

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Valoare teren	0	0
Valoare clădire	187,139	38,000
Total abordare prin cost	187,139	38,000

Anexa nr. 2 – Fotografii









**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul Bucuresti, nr. 49 - 51,
tel. 004 0246 211.627 / 215.631
mobil 004 0372 735.333

cod postal 060044
fax: 004 0246 215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENT PATRIMONIU NR. 39424/07.09.2022

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

Bd. Tineretului, nr.3, Bl. Z1, Et.5, Ap.34

Sector 4, București

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.19956/04.05.2022, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare a construcției C2 (sala de sport și vestiare) în suprafață de 304 mp., situat în municipiul Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 83 - Școala Generala Nr. 6.

PRIMAR,

Adrian ANGHELUSCU

DIRECȚIA PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

Intocmit,

Veronica PARJAN

PLAN DE AMPLASAMENT și DELIMITARE a BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN

Sc. 1 :1000

JUDEȚUL GIURGIU
TERITORIUL ADM. GIURGIU
COD SIRUTA :
100530

ADRESA IMOBILULUI :
STR 1 DECEMBRIE 1918, NR.7
SCOALA GENERALA ,NR 6 ,CLS. I-VIII
Nr. Cadastral al Bunului
Imobil

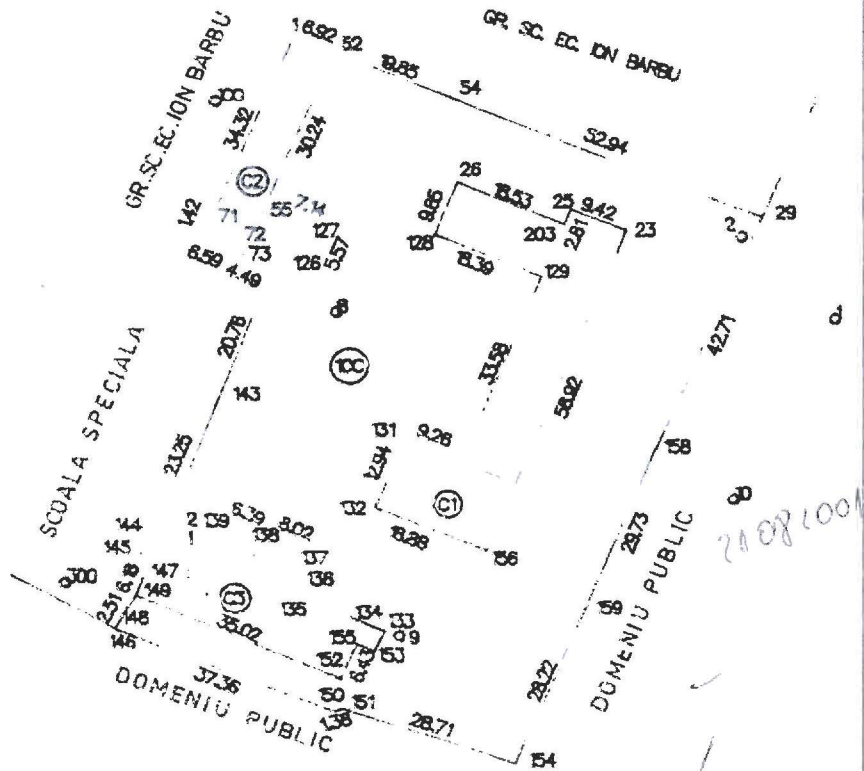
NUMELE ȘI PRENUMELE PROP.
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

ADRESA :
STR. MİRCEA CEL BĂTRÂN NR 19
GIURGIU

1646

O. N. C. S. C.
INSTITUTUL DE CADASTRU DE TERENURI
ȘI CARTOGRAFIE GIURGIU
REGISTRARII ȘI ÎNREGISTRAREA
IMOBILITĂȚII

St=7355,50 mp



SC SIGMA CONSULT SRL

Executat
Tehn. STĂNESCU CORNELIU

Di
Ing. GUTU

Sistem de proiectie :
Stereo '70

Semnătura și ștampila

Data : 26.07 2001

FIȘA BUNULUI IMOBIL

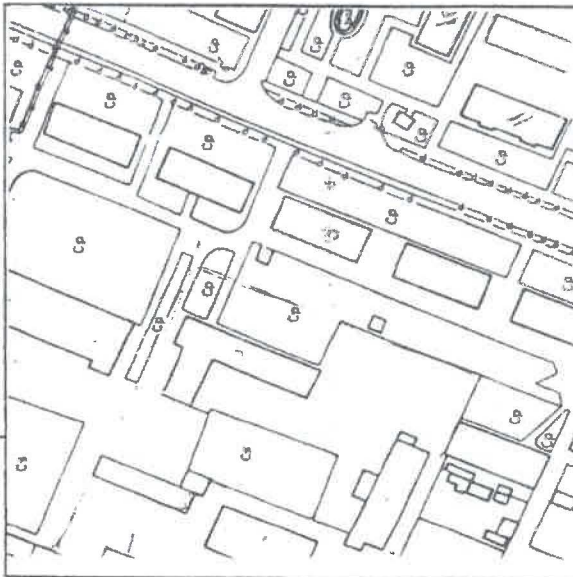
din sîr. 1 DECEMBRIE, 1918 nr. 7.....

SCOALA GENERALĂ NR. 6, CLS. I-VIII

Secțiune plan / nomenclatură... K-35-4-B-d-2-II-3
 Nr. sector cadastral.....
 Nr. cadastral al bunului mobil.....
 Nr. carte funciară.....

Județul GIURGIU
 Teritoriul administrativ... GIURGIU
 Cod SIRUTA... 100530
 Cod intravilan/extravilan... 2.....

SCHIȚA BUNULUI IMOBIL



A. DATE REFERIToare LA TEREN

Nr. par-celă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurătorii	Clasa De Calitate	Zonă în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T-D.I	7356			
TOTAL			7356			

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCȚII

Nr. Corp/clădire	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
C1	CLADIRE SCOALA P+1	860	C1NV	cărămidă
C2	SALA DE SPORT și VESTIARE	304	C1NV	cărămidă
C3	SALI DE CLASA P	456	C1NV	cărămidă
TOTAL		1620		

C. DATE REFERIToare LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume / Denumire proprietar	Domiciliu / sediu proprietar	Cod numeric personal / Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (ha sau mp)			Modul de deținere Teren/construcție		Mențiuni
						Teren	Construcție	Exclusiv	Indiv. Ziune	Unii	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	PRIMARIA MUN. GIURGIU	GIURGIU STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN NR. 19		ORDONANȚA DE URGENȚĂ PT. MODIFIC SI COMPL. ART. 166 DIN LEG. ÎNVĂȚ. NR. 84/1995	J			X			
INTOCMIT Tehnician STANESCU CORNELIU											
DATA 26.07.2001..... VERIFICAT.....											



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA
sc. 1 : 2 000
mun. GIURGIU