

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului PT 88, identificat cu număr cadastral 35692, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în strada Negru Vodă, FN, adiacent Bloc B5

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.36.776/06.08.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.37.556/12.08.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.297, alin.(1), lit.„b”, art.302-303, art.308-309 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.466, alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii nr.16/31.01.2019 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a imobilului situat în Municipiului Giurgiu, Negru Vodă, FN, adiacent Bloc B5.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„a” și art.139, alin.(3), lit.„g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea imobilului compus din construcție în suprafață de 245,00 mp., și teren în suprafață de 307,00 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în strada Negru Vodă, FN, adiacent Bloc B5 – Punct Termic 88, identificat cu număr cadastral 35692, conform anexei 1.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesiunea imobilului compus din construcție în suprafață de 245,00 mp., și teren în suprafață de 307,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Negru Vodă, FN, adiacent Bloc B5 - Punct Termic 88, conform anexei 2.

Art.3. Se aprobă concesionarea imobilului compus din construcție în suprafață de 245,00 mp., și teren în suprafață de 307,00 mp., identificat cu număr cadastral 35692, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Negru Vodă, FN, adiacent Bloc B5 – Punct Termic 88.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pomire la licitație de 2.874 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.7. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 28 august 2019
Nr. 299

Adoptată cu un număr de 14 voturi pentru și 6 abțineri, din totalul de 20 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
NR.36.776/06.08.2019

REFERAT DE APROBARE

În vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului compus din construcție în suprafață de 245,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 307,00, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Negru Vodă, FN, adiacent bloc B5 – Punct Termic 88, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, în vederea desfășurării de activități prevăzute în conținutul certificatului de urbanism nr.16/31.01.2019, având număr cadastral 35692, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.33.417/16.07.2019.

Concesionarea are loc ca urmare a unei propuneri primită și însușită și Hotărârea nr.16/31.01.2019, a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a imobilului situat în Municipiului Giurgiu, Negru Vodă, FN, adiacent bloc B5.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului - PT 88, având număr cadastral 35692, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Negru Vodă, FN, adiacent Bloc B5”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

PRIMAR,
BARBU NICOLAE



VIZAT:
VICEPRIMAR,



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.36.776/06.08.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului - PT 88, identificat cu număr cadastral 35692, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Negru Vodă, FN, adiacent Bloc B5, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea studiului de oportunitate și raportului de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a imobilului compus din construcție în suprafață de 307,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 307,00, identificat cu număr cadastral 35692, aparținând

domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, Strada Negru Vodă, FN, adiacent bloc B5 – Punct Termic 88, în vederea desfășurării de activități prevăzute în certificatul de urbanism nr. 204/19.04.2019

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.16/31.01.2019, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a imobilului, situat în Municipiului Giurgiu, Negru Vodă, FN, adiacent bloc B5 - Punct Termic 88.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 2.874 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Viitorul concesionar are obligația să desfășoare activități social-educative autorizate de stat cu respectarea condițiilor și reglementărilor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de concesiune.

Suma depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția concedentului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și redevența vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 de zile de la notificarea concedentului.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina concesionarului, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Imobilul aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.35692.

Față de cele prezentate mai sus, propunem aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionare prin licitație publică a imobilului compus din construcție în suprafață de 307,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 307,00, identificat cu număr cadastral 35692, aparținând domeniului public al

Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, Strada Negru Vodă, FN, adiacent bloc B5 – Punct Termic 88,

După aprobarea studiului de oportunitate se va întocmi caietul de Sarcini și documentația de atribuire în vederea atribuirii contractului de concesiune prin licitație publică și care vor fi aprobate de către Consiliul Local.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”a” și art.139, alin.(3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA





STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionarea a imobilului PT 88 in suprafata de 245 mp, proprietate publica a orașului Giurgiu, situat în orasul Giurgiu, Str Negru Voda FN adiacent bloc B5

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 29.199/24.06.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii imobilului PT 88 in suprafata de 245 mp

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii imobilului si estimarea valorii concesiunii pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 27.06.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7224 lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

Imobilul PT 88 in suprafata de 245 mp . este amplasat in Mun. Giurgiu, Str Negru Voda FN adiacent bloc B5, nr.cadastral 35692, CF nr.35692 . Aceast imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul (teren + constructie) se afla in domeniul public al UATM Giurgiu, nu este situat in zona de protectie

Din punct de vedere al regimului economic imobilul este situat în zona A conform HCLM 173/2007 cu destinatia curti constructii.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Din punct de vedere al regimului tehnic imobilul se afla în Subzona U1- subzona locuintelor colective medii cu P+3- P+4

Acest proiect valorifica Imobilul PT 88 în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest imobil să fie valorificat prin concesionare a lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Amplasamentul este localizat în zona nord-estica a Municipiului Giurgiu, în zona Negru Voda, într-o zonă liniștită cu un ambiant plăcut și civilizat, cu acces la transportul în comun din Bulevardul București, având în apropiere parcuri, institutii de învățământ, unitati medicale(Spitalul Județean Giurgiu), pietele și centre comerciale (Lidl).

Pe terenul analizat se afla construcția, Punct Termic, în imediată apropiere a blocurilor și a blocului B5 și în apropiere de Parcul Negru Voda, în zona din spatele blocurilor de pe strada Negru Voda etc.

Amplasamentul supus evaluării este localizat în partea de nord est a Municipiului Giurgiu, în zona Negru Voda în zona de blocuri cu regim de înălțime P+4E și case unifamiliale.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI;

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleca Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

proprietatea teren cu nr cadastral 35692 este înscrisă în acest sistem de date:

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Accesul la proprietate se realizează din Strada Negru Voda, strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public si apoi pe strada Viespilor, strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public, si apoi pe alee de acces dintre blocuri, asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public.

➤ **Teren intravilan cu destinatia curti-constructii**

- Adresa: Strada Negru Voda FN
- Suprafata: 307 mp
- Numar cadastral: 35692
- Carte Funciara: 35692

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 307 mp avand dubla deschidere, un front de 20.84 ml si un front de 13.95 ml la aleile de acces, asfaltate in partea de sud si est a proprietatii.

- Utilități: electricitate de la retea; apa de la retea; canalizare de la retea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca rezidentiala cu blocuri cu regim de inaltime P+4E
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila; In zona exista autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ medie;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulata;
- Conform PUG Giurgiu terenul se afla situat in: LI1-subzona destinata locuintelor colective

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleca Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/I338/2018; Tel: 0758318256

medii P+3, P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente precum si propuse in zone de dezvoltare pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier;

➤ **Limitele terenului analizat:**

- la Nord: parcare aferenta blocuri
- la Sud: alee acces cu un front de 20.84 ml
- la Est: alee acces cu un front de 13.95 ml
- la Vest: spatiu verde blocuri pe o latura de 15.15 ml

➤ **Constructia: Punct Termic 88**

- Adresa: Strada Negru Voda FN
- Suprafata : 245 mp
- Regim de inaltime: P
- Anul PIF: anii '70-'80
- Constructia beneficiaza de utilitatile: apă , electricitate, canalizare;
- Structura de rezistență este din beton
- Inchiderile si compartimentarile sunt din beton si zidarie b.c.a.
- Acoperișul din beton armat cu izolatie termica si hidrofuga.
- Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan cu usi metalice si usa PVC.
- Finisaje: inferioare
- Proprietatea este libera.
- Proprietatea a fost fotografiata la exterior.

JustConta Business SRL

Sediu social: Alcea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL II

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și fluvial permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferent imobilului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maximum 25 de ani.

Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare pentru imobilul PT 88 Punct Termic situat în Str Negru Voda FN aferent bloc B5 este de 13.572 lei echivalentul a 2874 euro

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Recomand ca nivel minim al redeventei suma de 13.572 lei/an fara TVA echivalentul a 2874 euro

Redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de concesiune.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă imobilului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Giurgiu.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al partilor.

Subconcesiunea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Întocmit,

RAZUCA ANDRONIC
1 copy

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR



Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

**Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-
constructii si Constructia: Punct Termic 88**



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

**Echipa de elaborare a lucrării:
Evaluator Corabie Iulian
Economist Andronic Raluca**

Iunie 2019

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidențialitate
- 1.6 Răspunderea față de terți

Capitolul 2. DELIMITARE ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informații și date extrase de pe piețele specifice locale
- 3.2. Considerații privind cea mai bună utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piață
 - 5.1.2. Abordarea prin cost
 - 5.1.3. Estimarea redevenței minime

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteză rezultatelor evaluării
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILĂ

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii si constructia Punct termic 88
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Str Negru Voda FN adiacent bloc B5, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	27.06.2019
Data inspectiei:	25.06.2019
Data raportului:	27.06.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7224 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valorile de piata estimate a bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 27.06.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7224 lei /EURO sunt:

VALOARE PROPRIETATE 71.849 EUR echivalent 339.301 RON
din care

VALOAREA DE PIATA TEREN 13.820 EUR echivalent 65.264 RON

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTIE 58.029 EUR echivalent 274.037 RON

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST

VALOARE REDEVENTA ANUALA 2.874 euro echivalent 13.572 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 307 mp și construcția cu regim de înălțime parter cu destinația Punct Termic 88 cu suprafața construită la sol de 245 mp, localizate în Municipiul Giurgiu, Str Negru Voda FN adiacent bloc B5, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață în vederea concesiunii.

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

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii și stabilirii redevenței minime anuale

Data evaluării: 27.06.2019

Data inspecției: 25.06.2019

Data raportului: 27.06.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul București nr 49-51, Cod poștal: 080044

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: raluca@icontra.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate.*
- ✓ Adresa nr 29.199/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Hotararea Consiliului Local al Mun Giurgiu cu nr 16/31.01.2019
- ✓ Certificat de Urbanism nr 204/19.04.2019 emis de Primaria Municipiului Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 10433/20.02.2019 si 15253/19.03.2014 emise de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Teren si constructia Punct Termic 88:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 307 mp

Adresa: Strada Negru Voda FN adiacent bloc B5, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Negru Voda, Nr. FN, Jud. Giurgiu, ADIACENT BL. B5 AFERENT PUNCTULUI TERMIC NR. 88

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	35692	307	

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35692 Giurgiu, nr. cad 35692

- Constructia Punct Termic 88 cu destinatia constructii industriale și edilitare in suprafata

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

construita la sol de 245 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35692-C1	Loc. Giurgiu, Str. Negru-Voda, Nr. FN. 5, Loc. Giurgiu, ADJACENT BL. B5 AFERENT PUNCTULUI TERMIC NR. 88	S. construita la sol: 245 mp; CLADIRE PUNCT TERMIC NR. 88

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35692 Giurgiu, nr. cad 35692-C1

Situatia juridica: Domeniu public al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 10433/20.02.2019

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15253 / 19/03/2014	
Act Normativ nr. H.G. 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. M.D. 679 BIS/13-09-2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI); act administrativ nr. ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 135/26-08-1999 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; act administrativ nr. 6323/05-03-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu atestare, cobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC, CIF:4852455	

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat nu există înscrise sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate)

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 29.199/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Hotararea Consiliului Local al Mun Giurgiu cu nr 16/31.01.2019
- ✓ Am avut la dispoziție Certificat de Urbanism nr 204/19.04.2019 emis de Primaria Municipiului Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Extrase de Carte Funciara nr cerere 10433/20.02.2019 si 15253/19.03.2014 emise de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, 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 un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este 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, Răsuceni 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 Mărzănești, 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).

Rețeaua feroviara în Giurgiu:

- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- 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 ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

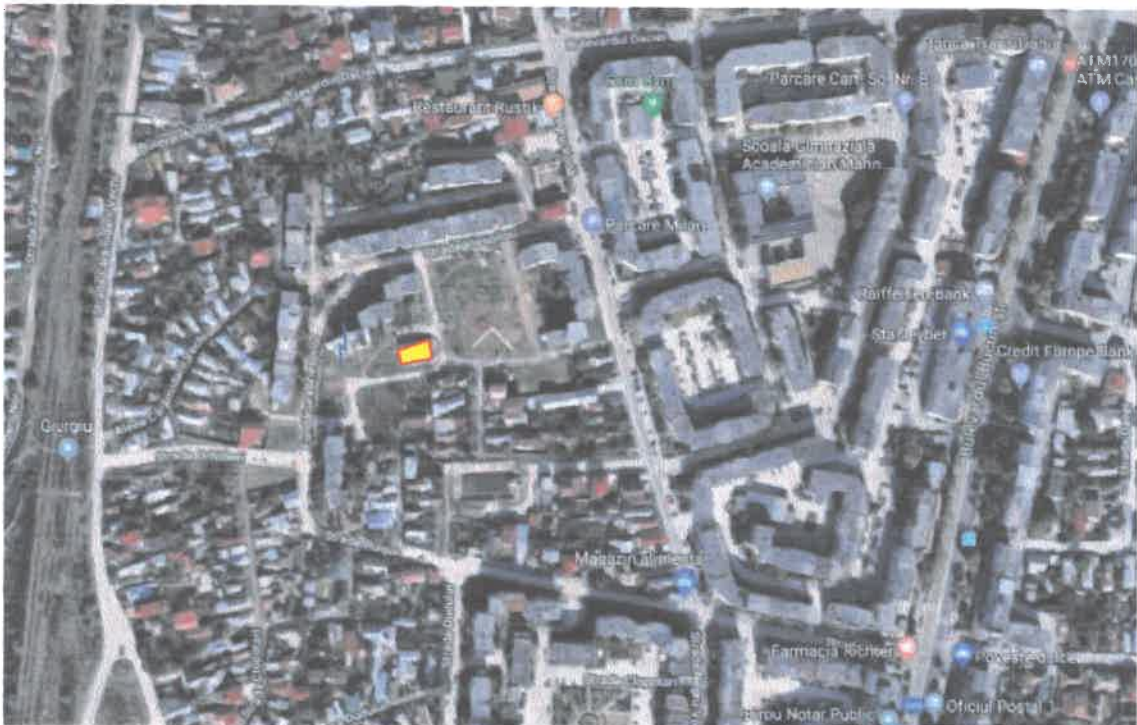
Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.



Localizarea proprietății (teren și construcție Punct Termic 88) în partea de nord est a Municipiului Giurgiu.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Terenul și Punctul Termic 88 situate lângă blocul B5 zona Negru Voda.



În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicele, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi (10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

- 896.641 mp sunt proprietate privată
- 27.064 mp proprietate de stat.

În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- o lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de branșamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

Amplasamentul este localizat în zona nord-estică a Municipiului Giurgiu, în zona Negru Voda, într-o zonă liniștită cu un ambianță plăcută și civilizată, cu acces la transportul în comun din Bulevardul București, având în apropiere parcuri, instituții de învățământ, unități medicale (Spitalul Județean Giurgiu), piețe și centre comerciale (Lidl).

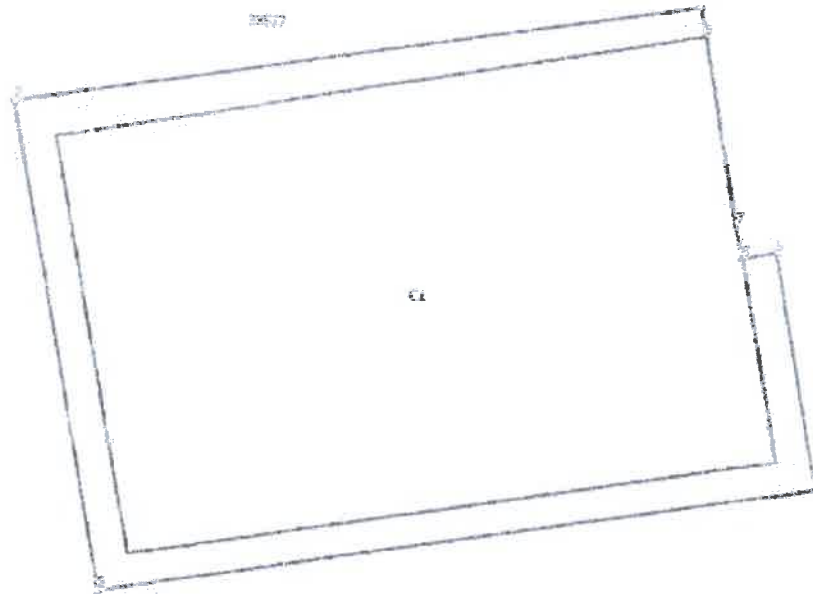
LOCALIZARE a Proprietății din Str. Negru Voda FN adiacent bloc B5, (teren în suprafață de 307 mp, nr. cadastral 35692 + Punct Termic 88 în suprafață construită la sol de 245 mp, nr. cadastral 35692-C1):



Pe terenul analizat se află construcția, Punct Termic, în imediată apropiere a blocurilor și a blocului B5 și în apropiere de Parcul Negru Voda, în zona din spatele blocurilor de pe strada Negru Voda etc.

Amplasamentul supus evaluării este localizat în partea de nord-est a Municipiului Giurgiu, în zona Negru Voda în zona de blocuri cu regim de înălțime P+4E și case unifamiliale.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Construcția C1: Punct Termic 88

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPİ; proprietatea teren cu nr cadastral 35692 este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Accesul la proprietate se realizează din Strada Negru Voda, strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public și apoi pe strada Viespilor, strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public, și apoi pe alee de acces dintre blocuri, asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public.

➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții

Adresa: Strada Negru Voda FN

Suprafața: 307 mp

Număr cadastral: 35692

Carte Funciara: 35692

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 307 mp având dubla deschidere, un front de 20.84 ml și un front de 13.95 ml la aleile de acces, asfaltate în partea de sud și este a proprietății.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca rezidențială cu blocuri cu regim de înălțime P+4E
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă; În zona există autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ medie;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată;
- Conform PUG Giurgiu terenul se află situat în: LI1-subzona destinată locuințelor colective medii P+3, P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente precum și propuse în zone de dezvoltare pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: parcare aferentă blocuri
- la Sud: alee acces cu un front de 20.84 ml
- la Est: alee acces cu un front de 13.95 ml
- la Vest: spațiu verde blocuri pe o latură de 15.15 ml

➤ **Construcția: Punct Termic 88**

Adresa: Strada Negru Vodă FN

Suprafața : 245 mp

Regim de înălțime: P

Anul PIF: anii '70-'80

Construcția beneficiază de utilitățile: apă , electricitate, canalizare;

Structura de rezistență este din beton

Inchidențele și compartimentările sunt din beton și zidărie b.c.a.

Acoperișul din beton armat cu izolație termică și hidrofugă.

Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan cu uși metalice și uși PVC.

Finisaje: inferioare

Proprietatea este liberă.

Proprietatea a fost fotografiată la exterior.

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

In analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecarei localitati in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- cea a proprietăților tip teren pentru utilizare comercială;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane ocupate de construcții situate în zone mediene de nord est ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare comerciale

- terenuri situate în zone cu caracter mixt
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general:

- Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie și individ);
- tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

sanitare și medicale, poliție, etc.).

Cererea: pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotoată bine la nivelul municipiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

Oferta: se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general:

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie.

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chirile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 50- 70 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare. Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

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

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată. *Proprietatea imobiliară se află localizată în județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.*

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren constructibil" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, actuala

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pomire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- vanzare teren liber – necesita cheltuieli
- utilizare rezidentiala – neadecvata
- utilizare comerciala/industrială - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - NU
- utilizare rezidentiala - NU
- utilizare comerciala/industrială – DA
- utilizare cladiri si constructii interes public - DA

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea „actuala”.

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul declarat al evaluării, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata.

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:

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

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinării valorii de piata a acestuia la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietății de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate în informații imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.
- ❖ Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectată.

4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- ❖ În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data precizată în raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de aceștia la data evaluării.

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

Pentru a estima valoarea construcțiilor, evaluatorul a folosit: Abordarea prin cost - Metoda costului de înlocuire net (CIN). Estimarea valorii de piață prin metoda costurilor se bazează pe comparația costului de construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente. Având în vedere caracteristicile tehnico-constructive și destinația proprietăților imobiliare supuse evaluării, ca și scopul declarat al evaluării, este oportună și utilizarea unei abordări patrimoniale (pe baza de cost). În cadrul acestei abordări s-a adoptat metoda costului de înlocuire net (CIN).

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvată:

- **PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe**
- **PENTRU CONSTRUCȚII- Abordarea prin cost-Metoda Costului de Înlocuire Net (CIN)**

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent. Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate. Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia);
- utilitățile disponibile, căi de acces;
- utilizarea.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Grila de calcul și ajustările explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafața teren (mp)	307	550	500	443	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		60	65	56	
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențele sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabile, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-9	-10	-8	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări, nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Condiții de finanțare	La plata	La plata	La plata	La plata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonplată 0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Condiții de piață	Actuale 27.08.2019	Actuale,	Actuale,	Actuale,	nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Localizare	Str Negru Voda	Bd CFR	Str Rozelor 38	Str Dunării 56	Ajustare negativă tuturor comparabilelor deoarece au amplasarea mai favorabilă;
Ajustare (%)		-15%	-15%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-7.65	-8.29	-4.80	
Pret corectat (EURO/mp)		43.35	46.96	43.17	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustări, toate cele trei comparabile au deschidere în drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		43.35	46.96	43.17	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele au destinație de teren construit;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		43.35	46.96	43.17	
Utilități	el, apă, canal, gaz	el, apă, canal, gaz	el, apă, canal, gaz	el, apă, canal, gaz	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		43.35	46.96	43.17	
Suprafața	307	550	500	443	Ajustare pozitivă comparabilei A pentru suprafața mai mare, comparativ cu proprietatea subiect, având în vedere că o suprafață mai mică se vinde mai ușor,
Ajustare (%)		3%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.30	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		44.65	46.96	43.17	
Front strădal (ml)	20.84 ml x 13.95 ml	8 ml	13 ml	10,5	Ajustare pozitivă comparabilei A, B și C pentru un singur front strădal, comparativ cu cel al proprietății subiect;
Ajustare (%)		5%	2%	3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.23	0.94	1.30	
Pret ajustat(EURO/mp)		46.88	47.90	44.47	
Relieful/forma terenului	plan/regulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	nu au fost necesare ajustări, având în vedere că toate comparabilele au forma terenului regulată, 0.00 asemănătoare cu a comparabilei subiect;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		46.88	47.90	44.47	
Alte elemente (autorizație, amenajare)		const.demolabilă	const.demolabilă	const.demolabilă	Au fost necesare ajustări pozitive tuturor comparabilelor deoarece există construcții demolabile pe terenuri.
Ajustare (%)		2%	2%	2%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.94	0.96	0.89	
Pret ajustat(EURO/mp)		48	49	45	
Corecție totală netă (EURO)		-12	-16	-11	
Corecție totală netă (%)		-20%	-25%	-20%	
Corecție totală brută (EURO)		21	20	15	
Corecție totală brută (%)		35%	31%	27%	
Suprafața teren (mp)	307				
Valoare estimată (Euro/mp)	45 €/mp				
Valoare estimată teren (Euro)	13.820 €				
Valoare estimată teren (RON)	65.264 lei				
* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila C.					

Valoarea de piață pentru teren: 45 euro/mp, deci:

13.820 euro echivalent 65.264 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.2 Evaluarea construcției

▪ 5.2.1. Abordarea prin cost-Metoda Costului de Înlocuire Net (CIN)

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

- determinarea valorii de înlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii rămase a construcției (a costului de înlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire.

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietății imobiliare prin estimarea costului de investiție a unui imobil nou cu o utilitate egală. În cazul proprietăților vechi, abordarea ia în considerare o estimare a deprecierei care include atât deprecierea fizică, cât și deprecierea funcțională și externă.

Costul de înlocuire se referă la construirea unei clădiri cu utilitate comparabilă, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piață.

Costul de înlocuire net (CIN) este o metodă acceptabilă pentru obținerea unui substitut pentru valoarea de piață a proprietăților imobiliare cu piață limitată și a celor specializate, atunci când informațiile relevante sunt rare sau inexistente (conform GN1).

$$\text{CIN} = \text{CIB} (1 - \text{Det. fiz.}) \times (1 - \text{Depr. funct.}) \times (1 - \text{Depr. ex.})$$

în care:

CIB: costul de înlocuire brut

Depr. fiz.: deprecierea fizică

Depr. funct.: deprecierea funcțională

Depr. ext.: deprecierea externă

și - prin metoda costurilor segregate utilizând catalogul "Costuri de înlocuire" – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2009-2010. Indici de actualizare 2017-2018.

○ Fișa de calcul pe costuri segregate pentru tipul reprezentativ de structură a clădirii se găsește mai jos. În fișa de calcul pentru construcție se stabilește costul de înlocuire unitar. Costul de înlocuire unitar este folosit în continuare în tabelul cu mijlocul fix pentru determinarea costului de înlocuire brut CIB.

Costului de înlocuire brut i se aplică deprecierea și rezultă costul de înlocuire net CIN.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății din orice cauză. Este diferența între costul de înlocuire a proprietății și valoarea ei de piață.

○ Tipuri de depreciere:

Deprecierea fizică a fost stabilită pe componente și s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată, respectiv rămasă pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- nivelul deteriorării fizice a clădirii s-a orientat după rezultatul inspecției în teren.

Deprecierea funcțională este determinată de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului clădirii atunci când se face comparația cu cea mai bună utilizare și cu cele mai adecvate cerințe privind costul efectiv al proiectului funcțional la momentul evaluării. Deprecierea funcțională poate fi cauzată de o deficiență față de standarde și normele pieții, de supraadecvare. Deprecierea funcțională afectează o clădire în urma unor decizii legate de natura activităților derulate în imobilul respectiv. O clădire care era adecvată funcțional la momentul construcției sale, poate deveni neadecvată pe măsura ce standardele și materialele de construcție se schimbă. Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea externă este generată, în general, de factori externi proprietății, cum ar fi: degradarea condițiilor generale economice, schimbarea condițiilor de utilizare a proprietăților învecinate, diminuarea cererii, vecinătăți neatractive sau generatoare de poluare, reglementări și standarde locale, creșterea prețurilor la materiile prime, utilități, manopera etc

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII							
afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu							
Data evaluării:		27.06.2019					
Curs valutar la data evaluării:		4.7224					
1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE							
Denumire:	Punct Termic 88						
Destinație:	industriale și edilitare						
Carte Funciara	35692						
Numar Cadastral	35692-C1						
Anul PIF:	anii 70-80						
Localizare:	Str Negru Voda FN, Giurgiu, județ Giurgiu						
Suprafata constructiei sol	245	mp					
Dimensiuni, suprafata desfasurata (estimata)	245	mp					
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE							
Regim de inaltime: P. Structura beton și zidare bca, acoperis: beton, Tamplare: PVC și metalica, Finisaje: inferioare							
3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT							
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructură / Structură	6SCLDP1	245	159,86	39,165	1	1	41,527,07
Încalzirea	TERNECIRC	245	95,88	23,491	1	1	24,908,54
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							66,435,62
Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj	FINSCLDP1	245	68,78	16,851	1	1	17,867,26
Instalații electrice	ELSCLDP1	245	14,02	3,434	1	1	3,641,66
Instalații sanitare	SASCLDP1	245	5,12	1,256	1	1	1,331,24
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATI							22,840,17
TOTAL CONSTRUCȚII - EUR							89,275,78
PREȚ FINAL EURO / MP							364,39
4. CALCULUL DEPRECIERILOR							
Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)			
Depreciere fizica	89,276	35%	31,247	58,029			
Depreciere functionala		0%	0	0			
Depreciere economica		0%	0	58,029			
Valoarea de piata / justa estimată		58,029 EUR					
Valoarea de piata / justa estimată		274,037 LEI					
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire		"Costuri de reconstrucție. Costuri de înlocuire" Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2017-2018					



Valoarea de piata a constructiei Punct Termic 88: 58.029 euro echivalent 274.037 lei

Valoarea de piata a proprietatii (teren si PT 88):

13.820 euro+58.029 euro=71.849 euro echivalent 339.301 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.3. Estimarea chiriei (redeventei) minime

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 71.849 euro, echivalent 339.301 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 71.849 euro / 25 ani = 2874 euro/an

Valoarea redevantei minime anuală 2874 euro echivalent 13.572 lei

Capitolul 6: CONCLUZII

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

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea metodei, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.
Precizia	Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.
Cantitatea informațiilor	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparației directe, ca fiind cea mai relevantă pentru prezenta lucrare.

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect. În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piață, existând la vânzare parcele similare cu cea evaluată, lucru care a condus spre un grad mare de încredere în estimarea valorii de piață, în acest caz, având în vedere aceste particularități, evaluatorul considerând abordarea prin piață suficientă pentru evaluarea terenului subiect, alte abordări nefiind necesare.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOARE PROPRIETATE 71.849 EUR echivalent 339.301 RON	
din care	
VALOAREA DE PIATA TEREN	13.820 EUR echivalent 65.264 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTIE	58.029 EUR echivalent 274.037 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST	
VALOARE REDEVENTA ANUALA	2.874 euro echivalent 13.572 lei

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori



6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**



SECRETAR

JUSTCONTA BUSINESS SRL