

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului PT 12, identificat cu număr cadastral 36177, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în strada Portului, FN, adiacent Punct Termic

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.37.253/08.08.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.38.597/21.08.2019;
- 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, ale 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 Consiliului Local nr.202/30.05.2019, 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 - PT 12, situat în strada Portului, FN.

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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea imobilului compus din construcție în suprafață de 273,00 mp., și teren în suprafață de 273,00 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în strada Portului, FN, conform anexei 1.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesiunea imobilului compus din construcție în suprafață de 273,00 mp., și teren în suprafață de 273,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Portului, FN, conform anexei 2.

Art.3. Se aprobă concesionarea imobilului compus din construcție în suprafață de 273,00 mp., și teren în suprafață de 273,00 mp., identificat cu număr cadastral 36177, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, strada Portului, FN.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 2.214 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. 315

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

REFERAT DE APROBARE

În vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului compus din construcție în suprafață de 273,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 273,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Portului, FN, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 36177, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.33.449/05.08.2019. Concesionarea are loc la inițiativa concedentului.

Întrucât concesiunea 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 12, având număr cadastral 36177, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Portului, FN”

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.37.253/08.08.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la concesionarea prin licitație publică a imobilului - PT 12, identificat cu număr cadastral 36177, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Tineretului, FN, 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 concesionare prin licitație publică a imobilului compus din construcție în suprafață de 273,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 273,00, identificat cu număr cadastral 36177, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, Strada Portului, FN, în vederea desfășurării de activități de prestări servicii.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.202/30.05.2019, 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 concesiune prin licitație publică a imobilului, situat în Municipiului Giurgiu, Strada Portului, FN.

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 2.214 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 de prestări servicii 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.36177.

Față de cele prezentate se propune aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportul de Evaluare pentru concesiunea imobilului compus din construcție în suprafață de 273,00 mp. și teren aferent în suprafață de 273,00, din suprafața totală de 316 mp., situat în Municipiului Giurgiu, Strada Portului, FN, identificat cu număr cadastral 37177.

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

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca teme 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 pentru suprafața de 273.20 mp a imobilului PT 12 proprietate publică a orașului Giurgiu, situat în orașul Giurgiu, Str Portului FN

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și 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 34241/22.07.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii suprafetei de 273.20 mp din imobilul PT 12.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 24.07.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7194 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;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Imobilul PT 12 in suprafata totala de 316 mp . este amplasat in orasul Giurgiu, Str Portului FN, nr.cadastral 36177, CF nr.36177 . 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.

Acest proiect valorifica Imobilul PT 12 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 imobile sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest imobil să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

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



CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Amplasamentul este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in zona Piata Unirii, in spatele blocurilor 32 si 64, intr-o zona linistita cu un ambient placut si civilizatat, cu acces la transportul in comun, avand in apropiere parcuri (Turnul cu Ceas), institutii ale statului (Tribunalul si Judecatoria Giurgiu, Inspectoratul Judetean Giurgiu), institutii de invatamant (Colegiul National Ion Miorescu), piete si centre comerciale (Piata Mare), institutii culturale (Teatrul Tudor Vianu, Casa de Cultura Ion Vinea, Ateneul Nicolae Balanescu), restaurante, cafenele, pub-uri, etc

Pe terenul analizat se afla constructia, Punct Termic, in imediata apropiere a blocurilor si in spatele blocului 32 si 64 si in apropiere de Turnul cu Ceas, in zona din spatele blocurilor din Piata Unirii.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in zona Piata Unirii si in zona de blocuri cu regim de inaltime P+4E si case unifamiliale. Accesul la proprietate se realizează din Piata Unirii si apoi pe Strada Episcopiei si strada Nicolae Balanescu, strazi asfaltate, cu 1 (una) banda pe sens, drumuri publice ,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 Portului FN
- Suprafata: 316 mp
- Numar cadastral: 36177
- Carte Funciara: 36177

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 316 mp avand dubla deschidere, un front de 12.55 ml la alee acces blocuri si un front de 2.67 ml la alee de acces, precum si o deschidere de 24.47 ml la aleea de acces din spatele blocului 64 ce trece prin teren domeniu public.

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

- 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 mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: aproximativ regulată;

➤ **Limitele terenului analizat:**

- la Nord: front de 2.67 ml și alee acces bloc și Post Trafo
- la Sud: alee acces cu un front de 12.55 ml ce trece prin domeniu public
- la Est: construcție privată
- la Vest: spațiu verde blocuri pe o latură de 24.47 ml ce dă în aleea de acces din spatele blocului 64 din Piața Unirii

➤ **Construcția: Punct Termic 12**

- Adresa: Strada Portului FN
- Suprafața : 316 mp, din care suprafața de 273.20 mp se dorește a fi concesionată.
- Regim de înălțime: P
- Anul PIF: anii '60
- Construcția beneficiază de utilitățile: apă , electricitate, canalizare;
- Structura de rezistență este din beton
- Închiderile și compartimentările sunt din beton și zidărie.
- Acoperișul din beton armat cu izolație termică și hidrofuga.
- Tâmplăria exterioară este metalică cu grilaj metalic și din profile PVC cu geam termopan cu uși metalice și ușă metalică (partea sudică: Asociația de Proprietari Piața Centrală).
- Finisaje: inferioare și medii
- Proprietatea a fost fotografiată la exterior.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, 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 aferente 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 12 Punct Termic situat în Str Portului este de 10.450 lei echivalentul a 2.214 euro.

JustConta Business SRL

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



La cererea destinatarului nivelul redevenței minime anuale a fost calculată pentru suprafața de 273.20 mp, deoarece acesta este suprafața ce se dorește a fi concesionată din întregul imobil.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 10.450 lei/an fără TVA echivalentul a 2.214 euro

Redevența se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual, trimestrial sau lunar pe toată 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 aparțin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice și 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 lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare în 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

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, 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 acestora, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

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



JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/I338/2018, 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 12



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

Iulie 2019

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata
 - 5.1.2 Abordarea prin cost
 - 5.1.3 Estimarea redeventei minime pentru suprafata de 273.20 mp.

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

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 12
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Str Portului FN, aferent Punct Termic 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:	24.07.2019
Data inspectiei:	23.07.2019
Data raportului:	24.07.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7194 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 24.07.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7194 lei /EURO sunt:

VALOARE PROPRIETATE 64.027 EUR echivalent 302.170 RON	
din care	
VALOAREA DE PIATA TEREN	23.700 EUR echivalent 111.850 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTIE	40.327 EUR echivalent 190.320 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST	
VALOARE REDEVENTA ANUALA	2214 euro echivalent 10.450 lei
Valoarea redeventei pentru suprafata de 273.20 mp	



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



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 – Cadru 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 316 mp și construcția cu regim de înălțime parter cu destinația Punct Termic 12 cu suprafața construită la sol de 316 mp și suprafața construită desfășurată de 316 mp, localizate în Municipiul Giurgiu, Str Portului FN aferent Punct Termic, 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
La cererea destinatarului valoarea minimă a redevenței a fost calculată pentru suprafața de 273.20 mp, aceasta fiind suprafața concesionată din imobilul PT 12.

Data evaluării: 24.07.2019

Data inspecției: 23.07.2019

Data raportului: 24.07.2019

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@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadru 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
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Jr., MAI, SRA

- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 34.241/22.07.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Hotararea Consiliului Local al Mun Giurgiu cu nr 202/30.05.2019*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 59328/31.10.2014 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 12:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 316 mp

Adresa: Strada Portului FN aferent Punct Termic, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada Portului, nr. FN, AFERENT PUNCT TERMIC

12

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	36177	316	

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36177 Giurgiu, nr. cad 36177

- Constructia Punct Termic 12 cu destinatia constructii industriale si edilitare in suprafata construita la sol de 316 mp

CONSTRUCII

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	36177 C1	Giurgiu, Strada Portului, nr. FN, AFERENT PUNCT TERMIC 12	PUNCT TERMIC 12

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36177 Giurgiu, nr. cad 36177-C1

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Situatia juridica: Domeniu public al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 59328/31.10.2014

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 ROMÂNIEI (act administrativ nr. M.O. 679 BIS/13-09-2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI; 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 34.241/22.07.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Hotararea Consiliului Local al Mun Giurgiu cu nr 202/30.05.2019
- ✓ Am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara nr cerere 59328/31.10.2014 emise de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietatii

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 pomește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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, Tătăraștii de Jos, Tătăraștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Reteaua feroviara in 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: in 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 începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



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:

- 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 centrală a Municipiului Giurgiu, în zona Piața Unirii, în spatele blocurilor 32 și 64, într-o zonă liniștită cu un ambiant plăcut și civilizat, cu acces la transportul în comun, având în apropiere parcuri (Turnul cu Ceas), instituții ale statului (Tribunalul și Judecătoria Giurgiu, Inspectoratul Județean Giurgiu), instituții de învățământ (Colegiul Național Ion Măiorescu), piețe și centre comerciale (Piața Mare), instituții culturale (Teatrul Tudor Vianu, Casa de Cultură Ion Vinea, Ateneul Nicolae Balanescu), restaurante, cafenele, pub-uri, etc

LOCALIZARE a Proprietății din Str Portului FN aferent Punct Termic, (teren în suprafața de 316 mp, nr cadastral 36177 + Punct Termic 12 în suprafața construită la sol de 316 mp, nr cadastral 36177-C1):



Amplasamentul a fost identificat și cu ajutorul a 3 (trei) coordonate stereo ' 70:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

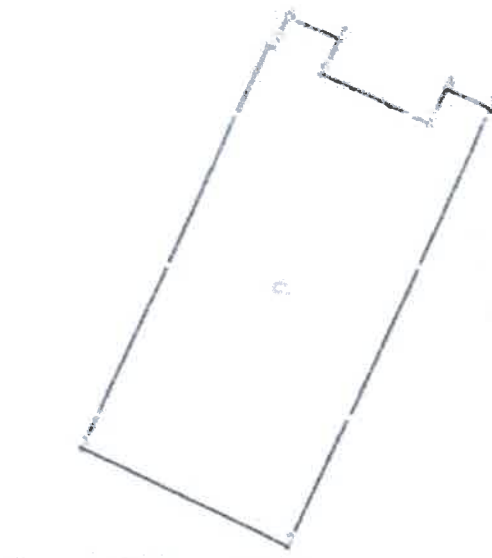
577760,266040;

577740,266040;

577740,266060

Pe terenul analizat se afla constructia, Punct Termic, in imediata apropiere a blocurilor si in spatele blocului 32 si 64 si in apropiere de Turnul cu Ceas, in zona din spatele blocurilor din Piata Unirii.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in zona Piata Unirii si in zona de blocuri cu regim de inaltime P+4E si case unifamiliale.



Constructia C1: Punct Termic 12

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI; proprietatea teren cu nr cadastral 36177 este înscrisă în acest sistem de date:

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Accesul la proprietate se realizează din Piața Unirii și apoi pe Strada Episcopiei și strada Nicolae Balanescu, străzi asfaltate, cu 1 (una) bandă pe sens, drumuri publice, 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 Portului FN

Suprafața: 316 mp

Număr cadastral: 36177

Carte Funciara: 36177

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 316 mp având dubla deschidere, un front de 12.55 ml la alee de acces blocuri și un front de 2.67 ml la alee de acces, precum și o deschidere de 24.47 ml la aleea de acces din spatele blocului 64 ce trece prin teren domeniu public.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- 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 mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: aproximativ regulată;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: front de 2.67 ml și alee de acces bloc și Post Trafo
- la Sud: alee de acces cu un front de 12.55 ml ce trece prin domeniu public
- la Est: construcție privată
- la Vest: spațiu verde blocuri pe o latură de 24.47 ml ce da în aleea de acces din spatele blocului 64 din Piața Unirii

➤ **Construcția: Punct Termic 12**

Adresa: Strada Portului FN

Suprafața : 316 mp

Regim de înălțime: P

Anul PIF: anii '60

Construcția beneficiază de utilitățile: apă, electricitate, canalizare;

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Structura de rezistență este din beton

Inchiderile și compartimentările sunt din beton și zidărie.

Acoperișul din beton armat cu izolație termică și hidrofugă.

Tâmplăria exterioară este metalică cu grilaj metalic și din profile PVC cu geam termopan cu uși metalice și ușă metalică (partea sudică: Asociația de Proprietari Piața Centrală).

Finisaje: inferioare și medii

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

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

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

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonară, cererea specifică și 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 centrale ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare comerciale

- terenuri situate în zone cu caracter mixt: rezidențial și comercial
- 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;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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 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 analizarea 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 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, mărinđ 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 din zone ultracentrale cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 90- 170 €/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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 urbană.

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 ipoteză.

Cea mai bună utilizare a proprietății, cea construită, actuală

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber – necesită cheltuieli
- utilizare rezidențială – neadecvată
- utilizare comercială/industrială - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - NU
- utilizare rezidențială - NU
- utilizare comercială/industrială – DA
- utilizare clădiri și construcții 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 „actuală”.

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 iar valoarea justă și de piață este definită astfel:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Evaluarea bunului imobiliar se efectuează în scopul determinării valorii de piață a acestuia la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia și de prețul pieței.

Alte baze:

- 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 posibile 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 cunoștință.
- ❖ 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 deriva din acest context.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ❖ 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 acesta 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:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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.

Grila de calcul si ajustarile explicate:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	316	877	650	330	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		125	107	163	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pietei
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	imobilitate; diferentierile sunt facute in functie de disponibilitatea de negociere a fiecarui ofertant a comparabil, in ideea unei perfectari finale a tranzactiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-19	-16	-24	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari, nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Conditii de finantare		La plata	La plata	La plata	nu au fost necesare ajustari, in cazul de fata nu au fost aranjamente de plata altfel si/sau nonplata 0 care sa impuna analiza unor astfel de ajustari
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Conditii de piata	Actuale 24.07.2019	Actuale, 13.07.2019	Actuale, 13.07.2019	Actuale, 15.07.2019	nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele sunt oferite in aceeasi perioada de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Localizare	Str Portului FN, in spatele blocurilor din Piata Unirii	Str Portului, langa Inspectoratul Scolar Județean	Piata Sf Gheorghe 1	Str Calugareni 1, Piata Mare	Ajustare negativa compar A, B si C deoarece sunt localizate superior si un vad mult mai atractiv. Proprietatea subiect este localizata in spatele blocurilor avand un acces greu pentru o activitate comerciala;
Ajustare (%)		-15%	-15%	-30%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-15.94	-13.64	-41.57	
Pret corectat (EURO/mp)		90.31	77.31	96.99	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustari, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		90.31	77.31	96.99	
Destinatia (utilizarea terenului)	construit	construit	construit	construit	nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele au destinatie de teren construit;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		90.31	77.31	96.99	
Utilitati	el, apa, canal	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	Au fost necesare ajustari negative pentru toate cele trei comparabile, deoarece dispun de mai multe utilitati la limita;
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.71	-2.32	-2.91	
Pret ajustat(EURO/mp)		87.60	74.99	94.08	
Suprafata	316	877	650	330	Ajustare pozitiva comparabilei A si B pentru suprafata mai mare, comparativ cu proprietatea subiect, avand in vedere ca o suprafata mai mica se vinde mai usor;
Ajustare (%)		3%	3%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.63	2.25	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		90.23	77.24	94.08	
Front stradat (ml)	12.55 ml x 2.67 ml	20 ml	20 ml	14.5 ml	au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece au frontul stradat mai mare si strazile de acces mai largi;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-4.51	-3.86	-2.82	
Pret ajustat(EURO/mp)		85.72	73.38	91.25	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/neregulat	plan/neregulat	plan/drept	Ajustare negativa comp C pentru forma terenului, -10% mult mai atractiva, comparativ cu cea a prop -9.13 subiect;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		85.72	73.38	82.13	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		constr demolabile	constr demolabile	liber	Au fost necesare ajustari pozitive comparabilelor A si B deoarece exista constructii demolabile pe terenuri.
Ajustare (%)		2%	2%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.71	1.47	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		87	75	82	
Corectie totala neta (EURO)		-38	-32	-81	
Corectie totala neta (%)		-30%	-30%	-50%	
Corectie totala bruta (EURO)		46	40	81	
Corectie totala bruta (%)		37%	37%	50%	
Suprafata teren (mp)	316	mp			
Valoare estimata (EURO/mp)	75 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	23.700 €				
Valoare estimata teren (Ron)	111.850 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B					

Valoarea de piata pentru teren: 75 euro/mp, deci:

23.700 euro echivalent 111.850 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

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 pieței, 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							
aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu							
Data evaluării:		24.07.2019					
Curs valutar la data evaluării:		4.7194					
1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE							
Denumire:	Punct Termic 12						
Destinație:	industriale și edilitare						
Carte Funciara	36177						
Numar Cadastral	36177-C1						
Anul PIF:	anul 60						
Localizare:	Str Portului FN, Giurgiu, judet Giurgiu						
Suprafata construita sol	316	mp					
Dimensiuni, suprafata desfasurata (estimata)	316	mp					
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE							
Regim de inaltime P; Structura beton și zidarie bca, acoperiș: beton; Tamplarie PVC și metalică; Finisaje inferioare și medii							
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	316	159.96	50.546	1	1	53.595.50
Învelișoarea	TERNECIRC	316	95.94	30.318	1	1	32.147.36
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							85.742.86
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	316	68.82	21.748	1	1	23.059.77
Instalații electrice	ELSCCLDP1	316	14.03	4.433	1	1	4.689.99
Instalații sanitare	SASCLDP1	316	5.13	1.620	1	1	1.718.12
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATI							29.477.68
TOTAL CONSTRUCȚII - EUR							115.220.74
PREȚ FINAL EURO / MP							364.62
4. CALCULUL DEPRECIERILOR							
Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)			
Depreciere fizica	115,221	65%	74,893	40,327			
Depreciere functionala		0%	0	0			
Depreciere economica		0%	0	40,327			
Valoarea de piata / justa estimata	40,327	EUR					
Valoarea de piata / justa estimata	190,320	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 12: 40.327 euro echivalent 190.320 lei

Valoarea de piata a proprietatii (teren si PT 12):

23.700 euro+40.327 euro=64.027 euro echivalent 302.170 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

5.3. Estimarea chiriei (redeventei) minime

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea a fost evaluata la 64.027 euro, echivalent 302.170 lei.

La cererea destinatarului redeventa minima anuala a fost calculata pentru suprafata de 273.20 mp, astfel:

A fost determinata valoarea pe metru patrat a proprietatii - 64.027 euro / 316 mp = 203 euro/mp

S-a determinat valoarea pentru suprafata de 273.20 mp X 203 euro/mp = 55.355 euro

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuala = 55.355 euro / 25 ani = 2.214 euro/an

Valoarea redeventei minime anuala 2.214 euro echivalent 10.450 lei

Valoarea redeventei pentru suprafata de 273.20 mp

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
Precizia	Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.
Cantitatea informatiilor	Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii precum si scopul evaluarii, evaluatorul opineaza pentru valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe, ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare.

Aceasta abordare a fost selectata de evaluator ca fiind pentru cazul de fata abordarea careia i se poate acorda cel mai mare grad de incredere, si reflecta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii subiect. In cazul de fata, in urma analizei caracteristicilor proprietatii evaluate si a pietei, precum si a informatiilor identificate la

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOARE PROPRIETATE 64.027 EUR echivalent 302.170 RON	
din care	
VALOAREA DE PIATA TEREN	23.700 EUR echivalent 111.850 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTIE	40.327 EUR echivalent 190.320 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST	
VALOARE REDEVENTA ANUALA	2.214 euro echivalent 10.450 lei
	Valoarea redeventei pentru suprafata de 273.20 mp.

- ✓ valoarea a fost exprimata 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



JUSTCONTA BUSINESS SRL

SECRETAR