



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

privind cesiunea și prelungirea prin Act adițional a Contractului de  
concesiune nr.20.414/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu  
și Cabinet Medical Individual - doctor Ureche Elisabeta

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.52.201/31.10.2019;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.52.218/01.11.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- cererea nr.51.719/30.10.2019 a doamnei Serdan Luiza Hermina;
- contractul de cesiune autentificat sub nr.2615/28.10.2019 și actul adițional autentificat sub nr.2.626/29.10.2019 la Biroul Individual Notarial Drăgulin Steluța Nicoleta;
- prevederile CAP.3, art.3.2. al contractului de concesiune încheiate între Consiliul Local al Municipiului Giurgiu și doctor Ureche Elisabeta, ale art.1315 din Noul Cod Civil, ale art.108 și art.306, alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale Ordonanței Guvernului nr.124/1998, actualizată și republicată, aprobată prin Legea nr.629/2001 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale și ale art.4, alin.(1) și alin.(3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„a”, art.139, alin.(3), lit.„g”, art.196 alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Aprobă cesiunea contractului de concesiune nr.20.414/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Cabinet Medical Individual - doctor Ureche Elisabeta, pentru spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Municipiul Giurgiu, strada Ierusalim 3000, din incinta Dispensarului nr.5-9, în suprafață de 14,76 mp., începând cu data de 15.11.2019, către doctor Serdan Luiza Hermina, iar modificarea Contractului de concesiune se va realiza prin act adițional.

**Art.2.** Se aprobă prelungirea duratei Contractului de concesiune nr.20.414/11.11.2004, modificat potrivit art.1, pentru o perioadă de 7 ani.

**Art.3.** Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.49.349/18.10.2019, privind concesionarea spațiului în suprafață utilă de 14,76 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 26,269 mp., (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, strada Ierusalim 3000, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Prolungirea duratei Contractului de concesiune nr.20.414/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Serdan Luiza Hermina se va face prin act adițional începând cu data de 15.11.2019.

**Art.5.** Nivelul minim al redevenței se va stabili prin negociere de către concedent, pornind de la prețul pieței sub care redevența nu poate fi acceptată.

**Art.6.** Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea actelor adiționale la contractul de concesiune nr.20.414/11.11.2004.

**Art.7.** 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 din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pălăngeanu Dunia



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 01 noiembrie 2019  
Nr.475

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

## REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.51.719/30.10.2019, doamna Serdan Luiza Hermina, medic primar de medicină de familie, solicită cesiunea contractului de concesiune nr.20.414/11.11.2004 și totodată prelungirea duratei contractului de concesiune încheiat între Municipiul Giurgiu și Cabinet Medical Individual Dr. Ureche Elisabeta, pentru spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Ierusalim 3000, din incinta Dispensarului nr.5-9, în suprafață de 14,76 mp.

Contractul de concesiune nr.20.414/11.11.2004 expiră la data de 15.11.2019.

În prezent, între Dr. Ureche Elisabeta și Dr. Serdan Luiza Hermina a fost încheiat un contract de cesiune și un act adițional autentificate sub nr.2615/28.10.2019 și nr.2626/29.10.2019 la Biroul Individual Notarial Drăgulin Steluta Nicoleta, prin care s-a făcut un transfer al dreptului de proprietate asupra întregului patrimoniu de afectățiune profesională, care se compune din documente medicale, fișe medicale ale pacienților, registre medicale, infrastructura cabinetului, contractelor de utilități, precum și a spațiului propriu zis. Cesiunea s-a făcut având în vedere starea de sănătate a Dr. Ureche Elisabeta și imposibilitatea acesteia pentru desfășurarea activităților medicale.

În aceste condiții propun, cesiunea contractului de concesiune precum și prelungirea acestuia conform prevederilor art. 3.2. din contract pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, respectiv 7 ani.

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

**” Hotărâre privind cesiunea și prelungirea prin act adițional a contractului de concesiune nr. 20.414/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Cabinet Medical Individual Dr. Ureche Elisabeta”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală, vor întocmi raportul de specialitate și vor 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 pentru avizare.

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping horizontal strokes and a vertical flourish on the right side, positioned below the printed name.

VIZAT:  
VICEPRIMAR,

Cioacă Ionuț



## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.52.201/31.10.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la cesiunea și prelungirea prin act adițional a contractului de concesiune nr. 20.414/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Cabinet Medical Individual Dr. Ureche Elisabeta, 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 Patrimoniul, 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 privind cesiunea și prelungirea prin act adițional a contractului de concesiune nr. 20.414/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Cabinet Medical Individual Dr. Ureche Elisabeta.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.51.719/30.10.2019, doamna Serdan Luiza Hermina, medic primar de medicină de familie, solicită cesiunea contractului de concesiune nr.20.414/11.11.2004 și totodată prelungirea duratei contractului de concesiune încheiat între Municipiul Giurgiu și Cabinet Medical Individual Dr. Ureche Elisabeta, pentru spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în Municipiul

Giurgiu, Strada Ierusalim 3000, din incinta Dispensarului nr.5-9, în suprafață de 14,76 mp.

Având în vedere imposibilitatea doamnei dr. Ureche Elisabeta pentru desfășurarea activităților medicale, din cauza stării de sănătate, a încheiat un contract de cesiune și un act adițional cu doamna dr. Serdan Luiza Hermina, autentificate sub nr.2615/28.10.2019 și nr.2626/29.10.2019 la Biroul Individual Notarial Drăgulin Steluta Nicoleta, prin care s-a făcut un transfer al dreptului de proprietate asupra întregului patrimoniu de afecțiune profesională, care se compune din documente medicale, fișe medicale ale pacienților, registre medicale, infrastructura cabinetului, contractelor de utilități, precum și a spațiului propriu zis.

Contractul de concesiune nr.20.414/11.11.2004 expiră la data de 15.11.2019.

Totodată, art.1315 Cod civil permite cesiunea drepturilor și obligațiilor deținute de una dintre părți (cedent) către un terț față de momentul formării contractului (cesionar), terțul devenind astfel parte în contract și urmând a avea o relație contractuală cu co-contractantul inițial (contractantul cedat).

În raport de prevederile art.1315 Cod civil, cesiunea contractului poate interveni numai cu consimțământul contractantului cedat la cesiunea contractului, în speță Municipiul Giurgiu.

Față de dispozițiile legale sus invocate și în lipsa unei prevederi legale și contractuale de natură să interzică cesiunea contractului, potrivit principiului de drept "unde legea nu distinge, nici noi nu trebuie să distingem", rezultă că o astfel de operațiune juridică este permisă.

Conform prevederilor art. 3.2. din contractul de concesiune, acestea pot fi prelungite pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

În acest sens au fost întocmit de către un evaluator autorizat Studiul de oportunitate prin care a fost stabilită valoarea redevenței.

Întrucât concesiunea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, propunem aprobarea prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20.414/11.11.2004.

#### IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

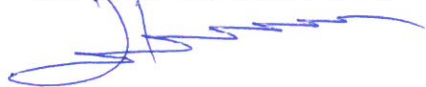
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, ali.(6), lit.”a”, 139, alin.(3), lit.”g” și art.196, alin.(1), lit.”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, prevederile Legii nr.24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**



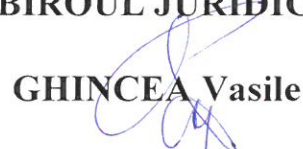
**DIRECTOR EXECUTIV,**

**VOEVOZEANU Ana Maria**



**BIROUL JURIDIC,**

**GHINCEA Vasile**



ANEXĂ LA HCLM  
175 / 2019



## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind inițierea procedurii de concesionarea imobilului Cabinet Medical CMI Ureche  
E in suparata de 14.76 mp proprietate privata a orașului Giurgiu, mp. situat în  
orasul Giurgiu, Str Ierusalim 3000, Nr 5-9, incinta Dispensar**

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

### **CUPRINS**

#### ***Date generale***

***Capitolul I. Descrierea si identificarea terenului 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; Tcl: 0758318256



## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 45.156/30.09.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii imobilului cabinet medical CMI DR Ureche E in suprafata de 14.76 mp

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 04.10.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7483 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 cabinet medical CMI DR Ureche E in suprafata de 14.76 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Ierusalim 3000, Nr 5-9 nr.cadastral 36341- C1, CF nr.36341 . 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 privat al UATM Giurgiu, nu este situat in zona de protectie

Acest proiect valorifica Imobilul cabinet medical CMI DR Ureche E in suprafata de 14.76 mp 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.

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

JustConta Business SRL

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

## **CAPITOLUL I**

### **Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii**

Amplasamentul este localizat in zona de langa cartier Tineretului, intr-o zona rezidentiala.

Localizare a Proprietatii din Str Ieusalim 3000 nr 5-9, incinta Dispensarului, Giurgiu, (spatiu cabinet medical in suprafata utila de **14.76 mp**):

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona nordica a Municipiului Giurgiu, in zona de langa cartier Tineretului intr-o cladire cu regim de inaltime P.

Accesul la proprietate se realizează direct din Strada Ierusalim 3000, strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public sau din strada Decebal, strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public.

➤ Descrierea imobilului apartinator:

- Spatiul care face obiectul evaluării este situat la parter – al unei constructii cu regim de înălțime P.
- Structura de rezistenta este de beton armat
- Compartimentarea zidarie b.c.a
- Plansee de beton armat
- Acoperis sarpanta lemn cu invelitoare tabla tip Lindab
- Starea tehnică generală a construcție este buna, avand finisaje medii, fara degradari vizibile

➤ Descrierea spatiului:

- Zugraveli lavabile la pereti si tavane;
- Pardoselile sunt acoperite cu gresie;
- Tamplaria exterioara este din profile pvc cu geam termopan ;
- Usa intrare metalica
- Incalzirea este asigurata de caloriferul din table/fonta existand centrala termica in cladire.

În cadrul inspecției nu au fost observate fisuri sau urme vizibile ce ar putea să provină din deficiențe ale structurii imobilului (evaluatorul nu este însă competent în a defini eventuale probleme de structură).

JustConta Business SRL

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

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tci: 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.

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 terenului 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.

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare pentru imobilul cabinet medical CMI DR Ureche E în suprafața de 14.76 mp situat în Str Ierusalim 3000 Nr 5-9 este de 1151 lei echivalentul a 242 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 1151 lei/an fără TVA echivalentul a 242 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 terenului 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 atribuire directă . Pot participa 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;
- Schița 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, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tct: 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.

Subconcesionarea este interzisă.

## **CAPITOLUL VI**

### ***Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare***

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare 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, astfel, 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,

ANDRONIC RAZUCA



JustConta Business SRL

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

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

# Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

**Proprietate imobiliara: Cabinet medical DR Ureche Elisabeta**



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

Octombrie 2019

Pag 1

**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 venit
  - 5.1.2 Estimarea redeventei minime

**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: Cabinet medical
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Str Strada Ierusalim 3000 nr 5-9, incinta Dispensarului, 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:	04.10.2019
Data inspectiei:	02.10.2019
Data raportului:	04.10.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7483 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 privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 04.10.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7483 lei /EURO sunt:**

Valoarea de piata constructie	<b>6,060 €</b> echivalent <b>RON 28,775</b>
determinata prin abordarea <i>prin Venit</i>	
Valoarea redeventa anuala	<b>242 €</b> echivalent <b>RON 1,151</b>

### NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piața.



JUSTCONTA BUSINESS SRL



## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimata este valabila in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

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

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata înainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**Membru titular**

**CORABIE IULIAN**



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET 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 – 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: Spațiu medical în suprafața utilă de **14.76 mp**, localizat în Municipiul Giurgiu, Str Ierusalim 3000, nr 5-9, în incinta Dispensarului, 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:** 04.10.2019

**Data inspecției:** 02.10.2019

**Data raportului:** 04.10.2019

### 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](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)

### 1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: [raluca@jconta.ro](mailto: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 45.156/30.09.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 22396/09.05.2017 emise de OCPI Giurgiu (pentru constructie-cladire cabinete medicale)*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 22397/09.05.2017 emise de OCPI Giurgiu (pentru teren-cladire cabinete medicale)*
- ✓ *Schita-cladire cabinete medicale*

## 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.

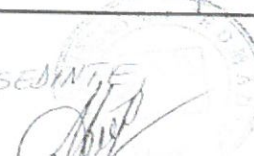
Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

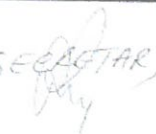
## Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

### 2.1. Situatia juridica

Cabinet medical: CMI Dr Ureche Elisabeta

RECAPITULATIE SUPRAFETE CONSTRUITE							
Nr. crt	Numar apartament	Denumire	Numar camere	Sc / apartament mp	Cota Sc camere utilizate in comun mp	Sc apartament + cote camere utilizate in comun mp	Cota parte teren / apartament mp inclus toate cotele comune
1	2	CMI Dr. Iacob C. si Dr. Davida V	3	48,658	9,096	57,754	76,60
2	3	CMI - camera neocupata	1	22,612	4,227	26,839	35,60
3	5	CMI Dr. Dinu Cristina	1	27,425	5,126	32,551	43,17
4	8	CMI Dr. Ureche Elisabeta	1	22,132	4,137	26,269	34,84
5	9	CMI Dr. Aristide Louise	3	48,103	8,992	57,095	75,72
6	11	CMI Dr. Marsalogu Lucia	3	49,333	9,222	58,555	77,66
7	12	CMI Dr. Galie Catalina	1	22,312	4,171	26,483	35,12
		<b>Total cabinete medicale</b>		<b>240,575</b>	<b>44,97</b>	<b>285,546</b>	<b>378,71</b>
8	1	Farmacie	8	83,176	x	83,176	110,315
<b>TOTAL CLADIRE</b>						<b>368.722</b>	<b>489,03</b>

PRESEDINTE  


SECRETAR  


JUSTCONTA BUSINESS SRL

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- suprafata utila : **14.76 mp**
- Suprafata construita, inclusiv camerele utilizate in comun: **26.269 mp**
- Cota parte teren: **34.84 mp**

Adresa: Giurgiu, Strada Ierusalim 3000 nr 5-9, incinta Dispensar, judet Giurgiu

Nu am avut la dispozitie un extras de carte funciara pentru cabinetul medical, doar pentru cladirea in care exista cabinetul medical.

Proprietatea cladire- CAS: este identificată juridic prin CF 36341 Giurgiu, nr. cad 36341-C1

Proprietatea teren: este identificată juridic prin CF 36342 Giurgiu, nr. cad 36342

Situatia juridica: Domeniu public al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 22396/09.05.2017

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referințe
<b>7510 / 16/02/2015</b> Act Notarial nr. 274 din 16/02/2015 emis de Oficiul Notarial Se infinteaza cartea funciara 36341 a imobilului cu numarul cadastral B1 36341/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea intabularii cu numarul cadastral 36073 inscris in cartea funciara 36073; Act Administrativ nr. 175, din 05/06/2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (Anexa 1: act administrativ nr. 42331/02-09-2014 emis de DITL Giurgiu ; act administrativ nr. 17321/13-06-2014 emis de Primaria Giurgiu, act administrativ nr. 21465/18-07-2014 emis de Primaria Giurgiu, act administrativ nr. 265/21-08-2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU - R.G. nr. 968/05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei - Anexa 2); Act Administrativ nr. 13372 din 22/03/2016 emis de OCPI GIURGIU-SERVICIUL DE CADASTRU; B5 Se noteaza referatul de admitere apartamentare imobil MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT Cadastrul peștelor marșale nr. 253773/Giurgiu, Strada Ierusalim nr. 30452 din 10/09/2014	
<b>13938 / 24/03/2016</b> Act Administrativ nr. 13372 din 22/03/2016 emis de OCPI GIURGIU-SERVICIUL DE CADASTRU; B5 Se noteaza referatul de admitere apartamentare imobil	A1.1
<b>22396 / 09.05.2017</b> Act Administrativ nr. 43 din 09/05/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU - R.G. nr. 968/05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei - Anexa 2); Se noteaza notariata privind trecerea din Domeniul Privat al Statului la Municipiul Giurgiu.	A1.1/1

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 dezmembramintele 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 mai jos):

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 45.156/30.09.2019 emisă de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmărire, Executare Contracte
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 22396/09.05.2017 emise de OCPI Giurgiu (pentru construcție-clădire cabinete medicale)
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 22397/09.05.2017 emise de OCPI Giurgiu (pentru teren-clădire cabinete medicale)
- ✓ Schita-clădire cabinete medicale

### **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 Mărzânești, 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).

**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.

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

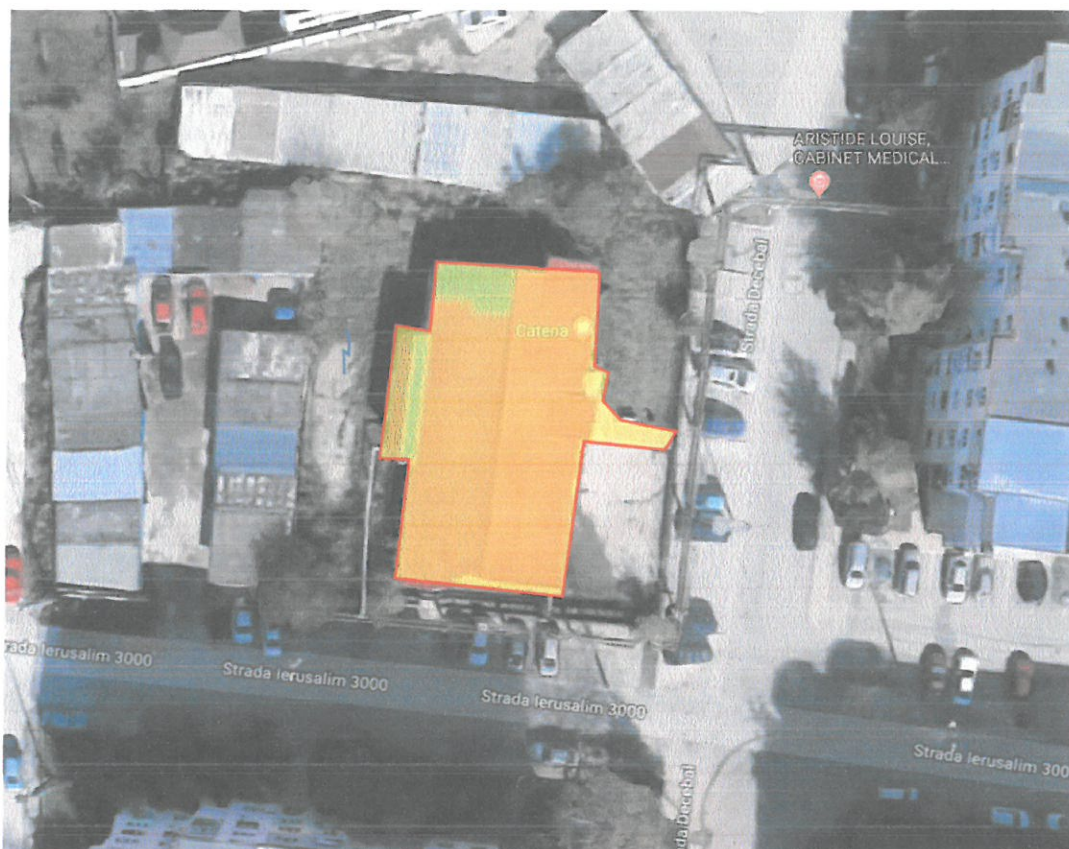
Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

**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 începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.



Localizarea proprietatii (Spatiu cabinet medical in zona de langa cartier Tineretului) in partea nordica a orasului, reprezentat cu cerc culoare galbena.

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Spatiu cabinet medical situat la parterul imobilului P din incinta Dispensarului.

**Acces:** se realizează direct din strada

Proprietatea in care se afla spatiul: cabinet medical, este delimitata si imprejmuita.

Nu am avut la dispoziție un Plan de amplasament.

Proprietatea a fost identificată cadastral în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în Extrasul CF.

Identificarea în teren a fost realizată de către Corabie Iulian.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPİ; proprietatea este înscrisă în acest sistem de date:

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



# 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 reabilite (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 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.

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

### 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.

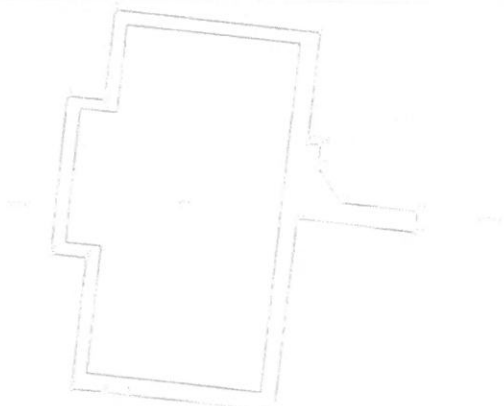
*Amplasamentul este localizat in zona de langa cartier Tineretului, intr-o zona rezidentiala.*

LOCALIZARE a Proprietatii din Str Ierusalim 3000 nr 5-9, incinta Dispensarului, Giurgiu, (spatiu cabinet medical in suprafata utila de 14.76 mp):



## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona nordica a Municipiului Giurgiu, in zona de langa cartier Tineretului intr-o cladire cu regim de inaltime P.



Construcția C1-cladire cu regim de înălțime P, în care se află și spațiul subiect al evaluării

Accesul la proprietate se realizează direct din Strada Ierusalim 3000, strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public sau din strada Decebal, strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public.

➤ Descrierea imobilului apartinator:

Spațiul care face obiectul evaluării este situat la parter – al unei construcții cu regim de înălțime P.

Structura de rezistență este de beton armat

Compartimentarea zidărie b.c.a

Planșee de beton armat

Acoperiș șarpantă lemn cu înveliș tablă tip Lindab

Starea tehnică generală a construcției este bună, având finisaje medii, fără degradări vizibile

➤ Descrierea spațiului:

Zugrăveli lavabile la pereți și tavane

Pardoselile sunt acoperite cu gresie

Tamplăria exterioară este din profile pvc cu geam termopan

Ușa intrare metalică

Încălzirea este asigurată de caloriferul din tablă/fontă, existând centrala termică în clădire.

Instalație aer condiționat.

Nota evaluatorului: În cadrul inspecției nu au fost observate fisuri sau urme vizibile ce ar putea să provină din deficiențe ale structurii imobilului (evaluatorul nu este însă competent în a defini eventuale probleme de structură).

## 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 imobiliară nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecărei 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 pentru utilizare comercială;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

*Piața specifică este piața spațiilor situate în zone rezidențiale ale orașului.*

- Racordate la utilități
- Cu acces facil

Piața spațiilor comerciale a cunoscut o creștere importantă în perioada de boom a pieței imobiliare, cererea de spații comerciale depășind oferta existentă la acea dată. Transformările survenite pe piața imobiliară în ultima perioadă de timp au afectat nivelul chiriilor, aceasta cunoscând o corecție negativă de până la 60% față de anul 2008, cu un grad de ocupare destul de scăzut.

**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. 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.

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

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 proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile 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.

*Oferta de închiriere pentru astfel de spații variază în intervalul 3-8 €/mp/luna valori neafectate de t.v.a.*

*De asemenea, este important să se țină cont de faptul că aceste chirii variază mult în funcție de: puterea de*

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

*cumpărare existentă, competiția și vadul comercial pentru fiecare spațiu în parte.*

*Atât pentru orașele primare, cât și pentru orașele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzacțiile încheiate în ultimii ani, precum și având în vedere așteptările vânzătorilor și cumpărătorilor potențiali.*

### **3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare.**

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 spațiului 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.

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

### **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 pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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 :

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - NU
- utilizare rezidențială - NU
- utilizare comercială – 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:

**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 pretul 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 si conditii limitative

- ❖ Valoarea globala estimata pentru activul imobiliar nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- ❖ Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectata.

## 4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.
- ❖ In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data precizata in raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii.

## Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETATII

Avand in vedere scopul evaluarii, categoria de valoare adecvata acestuia este valoarea de piata.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea spatiului comercial, evaluatorul poate folosi diferite metode.

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvata:

- **PENTRU CONSTRUCTII- Abordarea prin venit**



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## 5.1 Evaluarea constructiei: spatiului comercial

### 5.1.1. Abordarea prin venit

Cea mai adecvata metoda in cadrul abordarii pe baza de venituri este metoda capitalizarii directe care are la baza estimarea valorii de piata luand in calcul randamentul proprietatii din exploatarea prin inchiriere, la nivelul unui proprietar mediu. Aceasta metoda este justificata prin potentialul pe care il detine proprietatea pe piata specifica, intr-un context in care exista cerere identificata pentru inchiriere.

Procedura are trei etape:

- estimarea venitului net anual obtinut prin inchiriere
- estimarea ratei de capitalizare
- calculul valorii de randament a proprietatii

Pentru estimarea chiriei obtenabile, au fost extrase din analiza de piata oferte de spatii similare potrivit ofertei competitive, dotarilor si facilitatilor incluse, la nivelul negocierilor de pe piata specifica. Chiria estimata pe baza ofertei existente (vezi anexe), este de **4 eur/mp/luna** avand in vedere caracteristicile proprietatii (amplasarea in zona de nord a Municipiului Giurgiu, finisaje medii, compartimentarea spatiilor si vizibilitate fata de strada).

Venitul brut potential este corectat cu :

- gradul de neocupare si neplata chiriei de **-10%**
- cheltuieli de exploatare care raman in sarcina proprietarului (impozitul pe proprietate, cheltuieli cu asigurarea, cheltuieli cu managementul pe proprietate) **-5%** din Venitul Brut Efectiv ;

Astfel s-a obtinut venitul net anual prin inchirierea proprietatii in conditii de piata actuale.

Din datele extrase de pe piata referitor la preturile de tranzactionare/oferta de vanzare pentru spatiile comerciale situate la parter estimand o chirie obtenabila pentru proprietatea respectiva, din datele din baza de date a evaluatorului, in zona de analiza si cel mai important indicator din revista „Valoarea oriunde este ea” nr 22/martie 2019 publicat de catre ANEVAR (prezentate mai jos), s-a estimat ca rata de capitalizare este **10%** pentru acest tip de proprietate.

Calculul valorii de randament este prezentat mai jos :

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
Suprafata inchiriabila (mp)		14.76
Chirie unitara lunara (EUR/mp)		4
Chiria lunara (EUR/luna)		59.04
Venituri brute potentiale <b>VBP</b> (EUR/an)		708
Total <b>VBP</b> (eur/an)		708
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective <b>VBE</b> (EUR/an)		638
Total <b>VBE</b> (EUR/an)		638
Chetuieli exploatare	5%	32
Venit net efectiv <b>VNE</b> (EUR/an)		606
Total <b>VNE</b> (EUR/an)		606
Rata de capitalizare	10%	
Multiplicator		10
Valoare capitalizata		6,058
<b>Valoare randament (EUR)</b>		6,058
<b>Valoare randament (EUR) rotund</b>	<b>6,060 €</b>	
<b>Valoare randament (RON)</b>	<b>RON 28,775</b>	
*curs valutar - lei/euro		4.7483

Valoarea de piata a constructiei Cabinet Medical: 6.060 euro echivalent 28.775 lei



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CBRE România			
Segment de piață	București	Orăse primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orăse secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 18,5 central: 14-17,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 14	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	7.4%	Iasi: 3% Cluj Napoca: 5% Brașov: 7,5% Timișoara: 3%	5% - 7%
Rata de capitalizare (%) *	7.00%	8% - 8,5%	9% - 9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	6.50%	7,5%-8,00%	8,50%-9,50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,1 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3 - 4 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	3.20%	3.40%	4.70%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8,25% - 9,25%	8,75% - 10,75%

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Colliers International								
Segment de piață	Indicatori	București		Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)		
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central	16 - 18	12 - 15		8 - 12		
		semicentral	14 - 16					
		periferic	8 - 13					
Spații de birouri	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	9.75%	Timișoara, Iași	6.25%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.	
				Cluj Napoca				
				Brașov				
Spații de birouri	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.15%-7.75%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	8% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparentă redusă a tranzacțiilor	n.a.	
		produse secundare	8.0% - 9.5%					
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	produse primare	65 - 75	produse primare	35 - 45	media pe centrele din țară	15 - 30	
		produse secundare	45 - 55	produse secundare	15 - 20			
Centre comerciale	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.5 - 7.25%	produse primare	7.5% - 8.0%	media pe centrele din țară	8.5-9.5%	
		produse secundare	8.0-9.5%					
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.15-4.25	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	3.5 - 4.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	3.75 - 4.00	
		> 3,000 mp	4.15-4.25	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3.5 - 4.0			
	Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	8%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
					Cluj Napoca, Timișoara	8%		
Spații industriale	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.25%-8.75%	produse primare	8.75-9.00%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	9.5-10.5%	

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## > Darian DRS

Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 14 - 17 semi-central: 12 - 15	Iasi: 9 - 13 Cluj Napoca: 14 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12.5 - 15 Constanța: 8 - 13*	Sibiu: 7 - 12 Craiova: 8 - 11 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 12 Arad: 8 - 11
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 8% Cluj Napoca: 10% Brașov: 8% Timișoara: 5% Constanța: 12%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 8.00 - 9.00%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10.00%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 60 central: 25 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 20 Cluj Napoca: 15 - 30 Brașov: 12 - 20 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 12 - 20	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 22 Pitești: 10 - 22 Arad: 8 - 15
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7.25 - 8.50%	Artere comerciale principale: 8.00 - 9.00%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5	Iasi: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3 - 4.5 Timișoara: 3 - 4.5 Constanța: 2.5 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 3.5 Craiova: 3 - 4 Târgu Mureș: 2.5 - 3.5 Ploiești: 3 - 4 Pitești: 3 - 4 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 12 - 17%	Sibiu: 10 - 15% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 12 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.50%	10% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## › Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanta)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 15 periferie: 8 - 11	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	8.6%	Iasi: 7% Cluj Napoca: 7% Brașov: 6% Timișoara: 8%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.25 - 8.75%	9.25%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	70 - 80	35 - 40	25 - 30
Rata de capitalizare (%)	6.75%	7.75%	8.00%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	> 4.25 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.85 - 4.25 pentru suprafețe > 5,000 mp	3.65 - 4 în funcție de suprafață	3.4 - 3.95 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	4%	4%	n/a
Rata de capitalizare (%)	8.75%	8.75 - 9%	9.5 - 9.75%

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

› Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orase Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orase secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	central: 18.5 semicentral: 14 - 16 periferie: 10 - 12	10 - 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	6.6%	Cluj: 5 - 6% Iasi: 5 - 6% Brașov: 6 - 7% Timișoara: 5 - 6% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.25%	8.00 - 9.25%	9.5 - 10.5%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65 - 75	30- 35	20 -25
Rata de capitalizare	7.00%	7.75 - 8.50%	8.50 - 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 4.1 (suprafețe < 10,000) 3 - 3.5 (suprafețe > 10,000)	2.8 - 4.1 în funcție de suprafață	2.5 - 3.2 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5%	10%	n/a
Rata de capitalizare	8.25%	9.00 - 10.0%	10.0 - 11.0%

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

> Knight Frank

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mures, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 18.5 central: 15.5-17.5 semicentral: 13-15 periferic: 8-11	11-14.5	8-11.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	9.5%	4-9%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5-9%	9.5-10.5%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65-70	30-40	15-20
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	7.5%-8%	8.5%-9.5%
<b>Spații industriale</b>			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4-4.2 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3.75-4.0 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3.3-3.75 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)	3.8-4 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3.5-3.8 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3-3.5 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)	3.5-4 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3-3.3 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3-3.5 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	3%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.00%	8%-9%	9%-10.5%



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## 5.1.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea este a fost evaluata la 6.060 euro, echivalent 28.775 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuala = 6.060 euro / 25 ani = 242 euro/an

**Valoarea redevantei minime anuala 242 euro echivalent 1.151 lei**

## Capitolul 6: CONCLUZII

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

<b>Adecvarea</b>	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.
<b>Precizia</b>	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.
<b>Cantitatea informatiilor</b>	Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate 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 abordarea prin venit, ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare.

Avand in vedere ca in zona proprietatii subiect exista cerere de inchiriere pentru proprietati similare si abordarea pe baza de venituri tine seama de dimensiunile si tipul spatiilor existente in cadrul proprietatii, consideram ca valoarea de piata va trebui sa tina seama de abordarea pe baza de venituri

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 nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin venit, existand la inchiriere spatii similare cu cea

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

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 venit suficientă pentru evaluarea spațiului comercial subiect, alte abordări nefiind necesare.

### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Valoarea de piata constructie	<b>6,060 €</b> echivalent <b>RON 28,775</b>
determinata prin abordarea <i>prin Venit</i>	
Valoarea redeventa anuala	<b>242 €</b> echivalent <b>RON 1,151</b>

- ✓ valoarea a fost exprimata ținand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si 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



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 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



JUSTCONTA BUSINESS SRL

SECRETAR  
GENERAL