

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea reglementării situației juridice a unor terenuri
situate în intravilanul Municipiului Giurgiu și aprobarea
Rapoartelor de evaluare aferente**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.59.685/05.12.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.60.726/10.12.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, actualizată, ale Ordinului nr.700/2014, actualizat al Directorului General al ANCPPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art.87, alin.(5), art.196, alin.(1), lit.,a”, art.289, alin.(1), art.296, alin.(2), art.354, alin.(1) și (2) și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ și ale art.553, alin.(1) și art.557, alin.(2), art.859, alin.(2) și art.863, lit.,e” din Legea nr.287/2009, Noul Cod Civil actualizat.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona I) în suprafață de 40.200,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, mărginit la E de Bulevardul București, la N de Bulevardul Daciei, la V de strada Negru Vodă și la S de Bulevardul Mihai Viteazu, prezentat în planul de situație anexa 1.

Art.2. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona II) în suprafață de 35.300,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, mărginit la E de Bulevardul București, la N de Calea Ferată Giurgiu-Ruse, la V de strada Decebal și la S de Bulevardul Daciei, prezentat în planul de situație anexa 2.

Art.3. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona III) în suprafață de 65.500,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, mărginit la E de strada 1 Decembrie 1918, la N Calea Ferată Giurgiu-Ruse, la V de Bulevardul București și la S de strada Tineretului, prezentat în planul de situație anexa 3.

Art.4. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona IV) în suprafață de 41.500,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, mărginit la E de strada 1 Decembrie 1918, la N de strada Tineretului, la V de Bulevardul București și la S de Bulevardul Academician Miron Nicolescu, prezentat în planul de situație anexa 4.

Art.5. Terenurile menționate la art.1, 2, 3 și 4 nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și în prezent nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

Art.6. Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a terenurilor menționate la art.1, 2, 3 și 4 din prezenta hotărâre.

Art.7. Se însușesc Rapoartele de evaluare aferente terenurilor menționate la art.1, 2, 3 și 4, conform Anexelor 5, 6, 7 și 8, în vederea înregistrării lor în contabilitate.

Art.8. Inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu, respectiv Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.273/29.07.2015 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, se va reactualiza și completa în mod corespunzător, introducându-se poziții noi cu datele de identificare ale acestor terenuri ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate).

Art.9. Anexele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 și 8 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.10. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Vladu Alexandru



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 19 decembrie 2019
Nr. 539

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere necesitatea îmbunătățirii infrastructurii de drumuri publice ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate) și sistematizării pe verticală, reabilitării carosabilului și trotuarelor, s-a procedat la măsurarea topografică a unei zone cuprinse între Calea Ferată Giurgiu-Ruse, la E de str. 1 Decembrie 1918, la S de b-dul Mihai Viteazul și la V de str. Negru Vodă și str. Decebal, cu o suprafață totală de 659.153 mp.

Această zonă a fost împărțită în 4 zone mai mici, respectiv Zona I cu suprafața totală de 132.714 mp, Zona II cu suprafața totală de 122.314 mp, Zona III cu suprafața totală de 226.674 mp și Zona V cu suprafața totală de 177.451 mp.

În vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu a acestor terenuri pentru accesarea de fonduri în vederea reabilitării și înregistrarea lor în contabilitate s-au scăzut din suprafețele totale, suprafețele înregistrate deja în domeniul public și anume: parcări, spații verzi, parcuri, instituții de învățământ și alte proprietăți înscrise în cartea funciară și s-au însușit Rapoartele de evaluare pentru terenurile rezultate din diferență, pentru o suprafață totală de aproximativ 182.500 mp, împărțită în patru zone din municipiul Giurgiu și anume:

- Zona I în suprafață de 40.200 mp, mărginită la E de B-dul București, la N de B-dul Daciei, la V de Str. Negru Vodă și la S de B-dul Mihai Viteazu;
- Zona II în suprafață de 35.300 mp, mărginită la E de B-dul București, la N de Calea Ferată Giurgiu-Ruse, la V de Str. Decebal și la S de B-dul Daciei;
- Zona III în suprafață de 65.500 mp, mărginită la E de Str. 1 Decembrie 1918, la N Calea Ferată Giurgiu-Ruse, la V de B-dul București și la S de Str. Tineretului;
- Zona IV în suprafață de 41.500 mp, mărginită la E de str. 1 Decembrie 1918, la N de str. Tineretului, la V de B-dul București și la S de B-dul Academician Miron Nicolescu,

Având în vedere cele de mai sus, propun inițierea unui Proiect de Hotărâre cu următoarea titlatură:

PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA REGLEMENTĂRII SITUAȚIEI JURIDICE A UNOR TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GIURGIU ȘI APROBAREA RAPOARTELOR DE EVALUARE AFERENTE

DIRECȚIA PATRIMONIU prin Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi va întocmi referatul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiilor: pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat.


PRIMAR
BARBU NICOLAE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

NR. 60726/10.12.2019

VIZAT
VICEPRIMAR,
CIOACĂ IONUȚ



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin referatul de aprobare nr. 59685/05.12.2019, Primarul Municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea reglementării situației juridice a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Giurgiu și aprobarea Rapoartelor de evaluare aferente.

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 Cadastru și Evidență Străzi, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Având în vedere necesitatea îmbunătățirii infrastructurii de drumuri publice ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate) și sistematizării pe verticală, reabilitării carosabilului și trotuarelor, s-a procedat la măsurarea topografică a unei zone cuprinse între Calea Ferată Giurgiu-Russe, la E de str. 1 Decembrie 1918, la S de b-dul Mihai Viteazul și la V de str. Negru Vodă și str. Decebal, cu o suprafață totală de 659.153 mp.

Această zonă a fost împărțită în 4 zone mai mici, respectiv Zona I cu suprafața totală de 132.714 mp, Zona II cu suprafața totală de 122.314 mp, Zona III cu suprafața totală de 226.674 mp și Zona V cu suprafața totală de 177.451 mp.

În vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Gurgiu a acestor terenuri pentru accesarea de fonduri în vederea reabilitării și înregistrarea lor în contabilitate s-au scăzut din suprafețele totale, suprafețele înregistrate deja în domeniul public și anume: parcări, spații verzi, parcuri, instituții de învățământ și alte proprietăți înscrise în cartea funciară și s-au însușit Rapoartele de evaluare pentru terenurile rezultate din diferență, pentru o suprafață totală de aproximativ 182.500 mp, împărțită în patru zone din municipiul Giurgiu și anume:

- Zona I în suprafață de 40.200 mp, mărginită la E de B-dul București, la N de B-dul Daciei, la V de Str. Negru Vodă și la S de B-dul Mihai Viteazu, cu o valoare de piață, rezultată conform raportului de evaluare, de 11.525.951,04 lei;
- Zona II în suprafață de 35.300 mp, mărginită la E de B-dul București, la N de Calea Ferată Giurgiu-Russe, la V de Str. Decebal și la S de B-dul Daciei cu o valoare de piață, rezultată conform raportului de evaluare, de 10.121.046,56 lei;

- Zona III în suprafață de 65.500 mp, mărginită la E de Str. 1 Decembrie 1918, la N Calea Ferată Giurgiu-Russe, la V de B-dul București și la S de Str. Tineretului cu o valoare de piață, rezultată conform raportului de evaluare, de 18.779.845,60 lei;
- Zona IV în suprafață de 41.500 mp, mărginită la E de str. 1 Decembrie 1918, la N de str. Tineretului, la V de B-dul București și la S de B-dul Academician Miron Nicolescu cu o valoare de piață, rezultată conform raportului de evaluare, de 11.898.680,80 lei,

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementarea situației juridice a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Giurgiu, identificate în planurile de situație anexa 1, 2, 3 și 4, ce fac parte integrantă din hotărârea de consiliu local, cu mențiunea că din anexe reies suprafețele totale ale celor patru zone de reabilitat, cât și suprafețele rămase de constatat după ce au fost scoase zonele verzi, parcările, străzile intabulate și terenurile deja înscrise în cartea funciară a localității Giurgiu.

Terenurile menționate în anexe nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

În vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Gurgiu a acestor terenuri se vor însuși Rapoartele de evaluare aferente, conform Anexelor 5, 6, 7 și 8, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, actualizată, ale Ordinului nr. 700/2014, actualizat al Directorului General al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 87, alin. (5), art. 196, alin. (1), lit. „a”, art. 289, alin. 1, art. 296, alin. (2), art. 354, alin. (1) și (2) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale art. 553, alin. (1) și art. 557, alin. (2), art. 859, alin. (2) și art. 863, lit. e) din Legea nr. 287/2009, Noul Cod Civil actualizat 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,
DIRECTIA PATRIMONIU**

Trăistaru Cristian

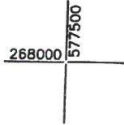


**COMPARTIMENT CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI,**

Pencea Gabriela



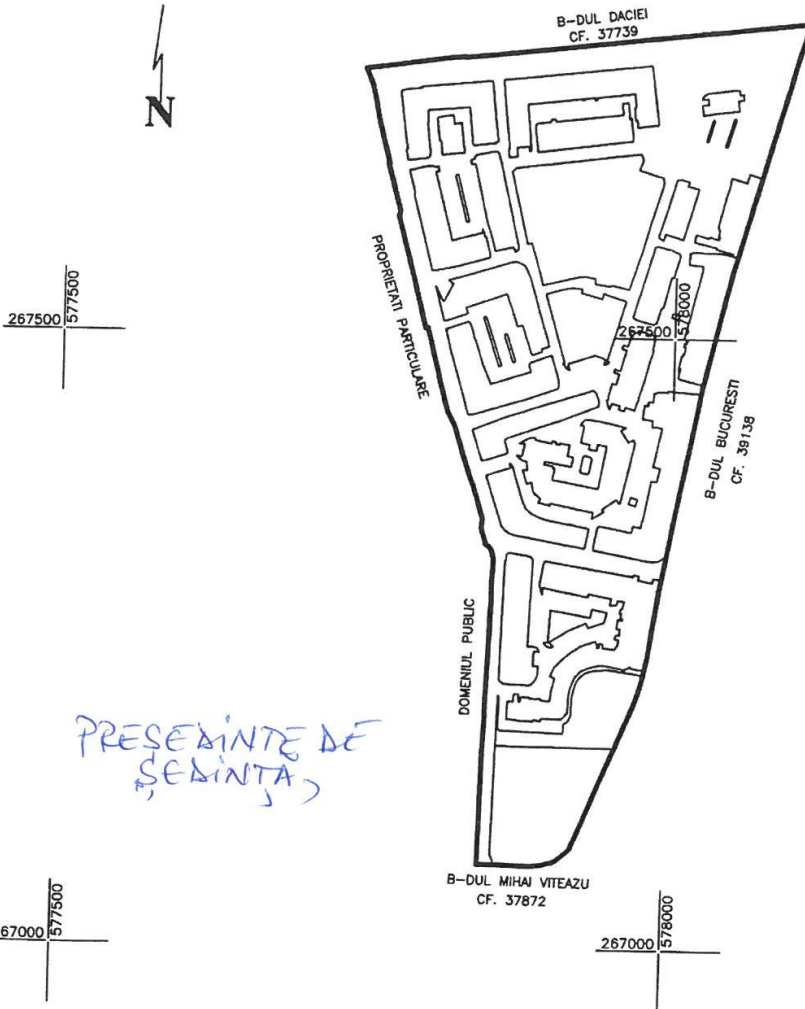
ANEXA 1 LA HCLM



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000
MUN. GIURGIU
JUD. GIURGIU

ZONA MARGINITA LA EST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD DE B-DUL DACIEI,
LA VEST DE STR. NEGRU-VODA SI LA SUD DE B-DUL MIHAI VITEAZU

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU



PRESEDINTE DE
SEDINTA

SECRETAR GENERAL,

SUPRAFATA ZONEI MARGINITE LA EST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD DE B-DUL DACIEI,
LA VEST DE STR. NEGRU-VODA SI LA SUD DE B-DUL MIHAI VITEAZU - S= 132714 MP

SUPRAFATA RAMASA DE CONSTATAT - S= 40200 MP

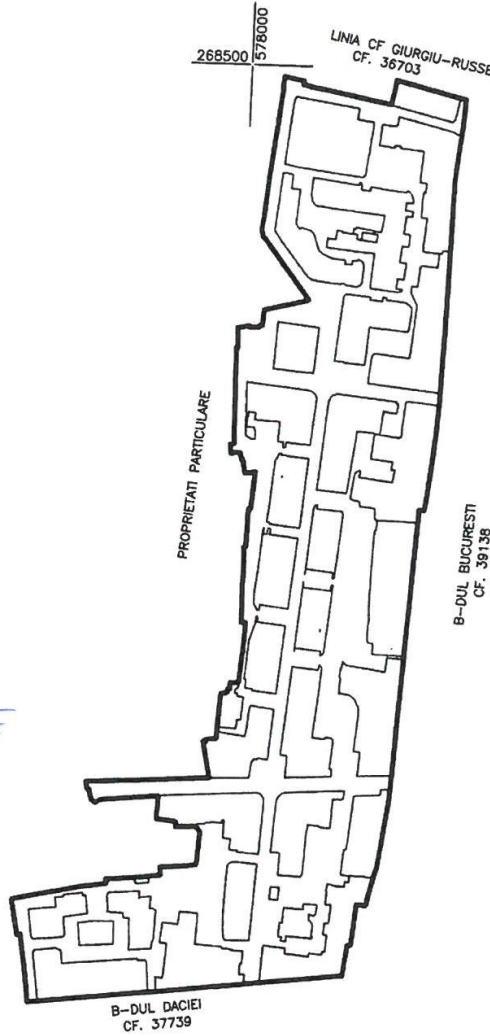
Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2019



ANEXA 2 LA HCLM NR.

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000
MUN. GIURGIU
JUD. GIURGIU

ZONA MARGINITA LA EST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD DE CF GIURGIU-RUSSE,
LA VEST DE STR. DECEBAL SI LA SUD DE B-DUL DACIEI



PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU

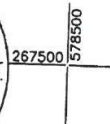
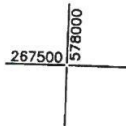
PRESEBINTA DE
SEANTA,

SECRETAR GENERAL,

SUPRAFATA ZONEI MARGINITE LA EST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD DE CF GIURGIU-RUSSE,
LA VEST DE STR. DECEBAL SI LA SUD DE B-DUL DACIEI - S= 122314 MP

SUPRAFATA RAMASA DE CONSTATAT - S= 35300 MP

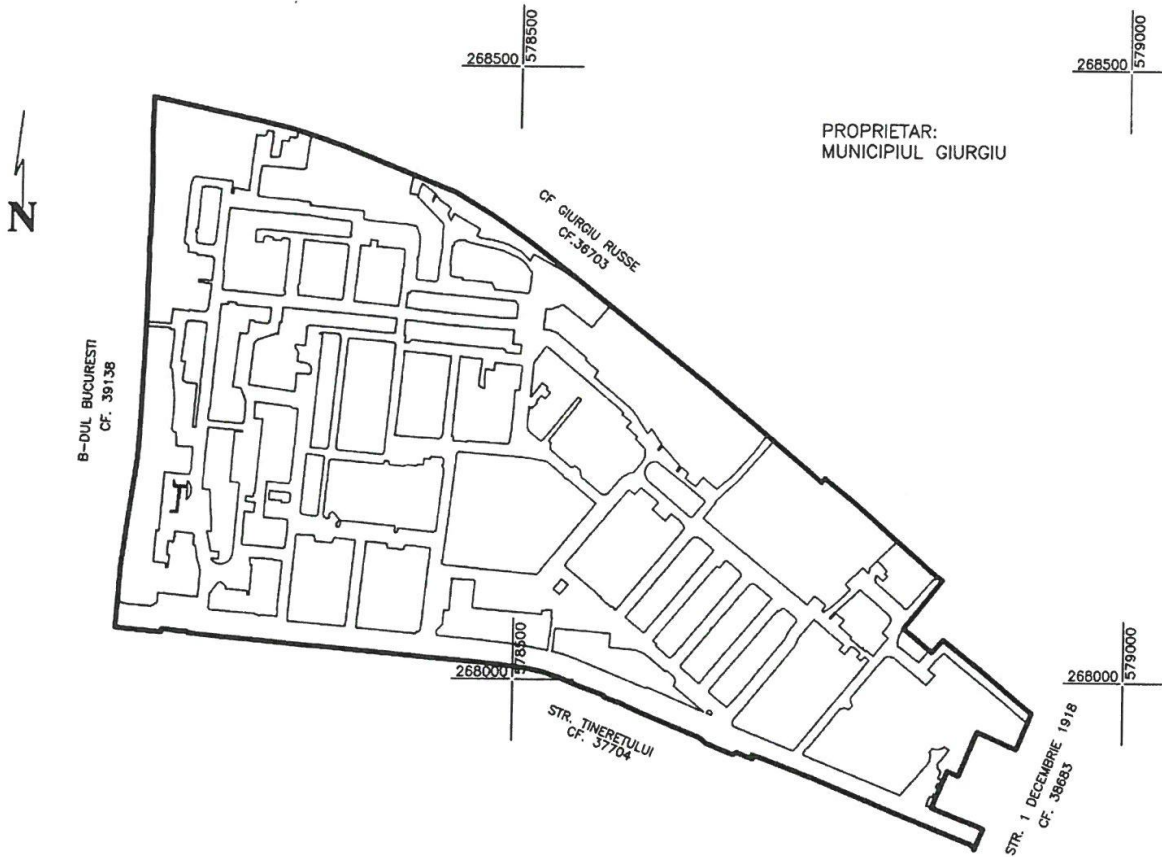
Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2019



ANEXA 3 LA HCLM NR

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000
MUN. GIURGIU
JUD. GIURGIU

ZONA MARGINITA LA VEST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD CF GIURGIU-RUSSE,
LA EST DE STR. 1 DECEMBRIE 1918 SI LA SUD DE STR. TINERETULUI



SUPRAFATA ZONEI MARGINITE LA VEST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD CF GIURGIU-RUSSE,
LA EST DE STR. 1 DECEMBRIE 1918 SI LA SUD DE STR. TINERETULUI - S= 226674 MP

SUPRAFATA RAMASA DE CONSTATAT - S= 65500 MP

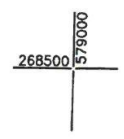
PRESEDINTE DE
SEDINTA,

SECRETAR GENERAL,

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2019



ANEXA 4 LA HCLM NR.

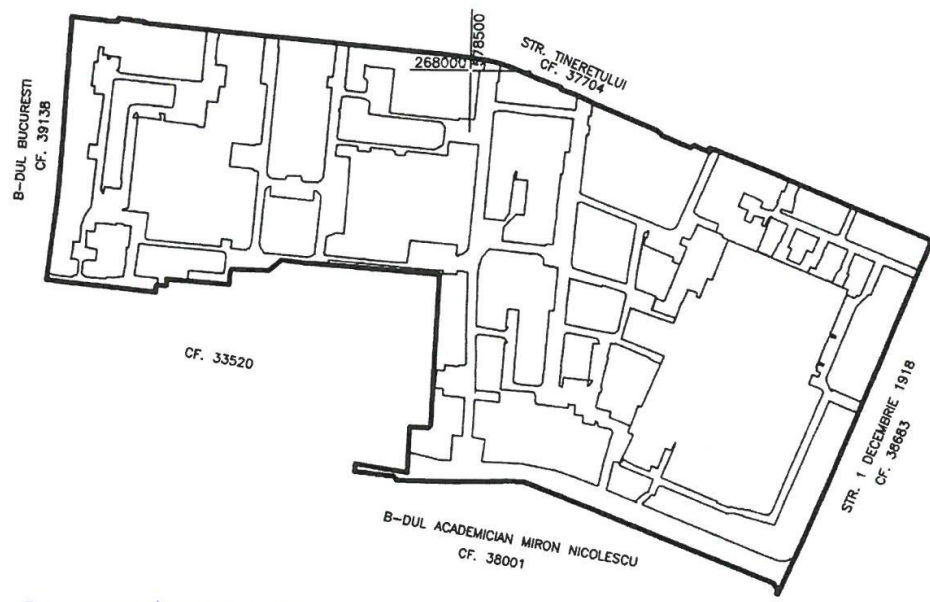


PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000
MUN. GIURGIU
JUD. GIURGIU

ZONA MARGINITA LA VEST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD STR. TINERETULUI,
LA EST DE STR. 1 DECEMBRIE 1918 SI LA SUD DE B-DUL ACADEMICIAN MIRON NICOLESCU

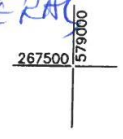


PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU



PRESEDINTE DE
SEDINTA,

SECRETAR GENERAL



SUPRAFATA ZONEI MARGINITE LA VEST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD STR. TINERETULUI, LA EST DE
STR. 1 DECEMBRIE 1918 SI LA SUD DE B-DUL ACADEMICIAN MIRON NICOLESCU - S= 177451 MP

SUPRAFATA RAMASA DE CONSTATAT - S= 41500 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2019



ANEXA 5 LA HCLM NR.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Raport de Evaluare

**Terenuri cu categoria-drumuri de acces la ansambluri de locuinte (Alei betonate),
Zona I, cartier Daciei**



Beneficiar: Primăria Mun Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării: Evaluator Corabie Iulian

Decembrie 2019

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Pag 1

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatilor-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare
- 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 bunurilor

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 constructiilor speciale

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Opinia evaluatorului

Anexe:

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE

ADRESA NR 58818/02.12.2019

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 cu legitimatia 18059, 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 destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatilor:	proprietati imobiliare (constructii speciale): <ul style="list-style-type: none">• Cont 212: bunuri imobiliare: <i>Terenuri cu categoria-drumuri de acces la ansambluri de locuinte (Alei betonate), zona I</i>
Localizare:	Municipiul Giurgiu judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Giurgiu, judet Giurgiu, si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Expert evaluator Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	03.12.2019
Data inspectiei:	02.12.2019
Data raportului:	03.12.2019
Curs valutar de referinta:	1 EUR=4.7777 LEI

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatilor care fac 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.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Valoarea de piață/justă estimată a bunurilor supuse evaluării care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu la data de 03.12.2019, estimată prin metoda de evaluare (adekvată) utilizată, este exemplificată mai jos:

NR crt	CONT	DENUMIRE BUN	TIP DRUM	SUPRAFATA (mp)	Cartier/Zona	VECINATATI	VALOARE JUSTA	SITUATIE JURIDICA
1	212	Alei Betonate zona I	betonat	40,200.0	Daciei	Vecinatati: la Sud: Bd-ul Mihai Viteazu; la Nord: Bd-ul Daciei; la Est: Bd-ul Bucuresti; la Vest: Str Negru Voda	11,525,951.04	Domeniul Public

NOTA:

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

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT

membru titular

CORABIE IULIAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific 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, certific 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, certific că nu am 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 îmi 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 mi-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 mele 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatii – definirea temei – scopul si data evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie bunurile care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu judet Giurgiu, *situate in zona I, alei betonate in suprafata de 83.811,6 mp.*

- Constructii speciale- Cont 212: constructii speciale

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata/justa a bunurilor imobiliare.

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

Valoarea justa: (definitie conf. IFRS 13) ” Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”

Scopul evaluarii: Evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Giurgiu, judet Giurgiu si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei

Data evaluarii: 03.12.2019

Data inspectiei: 02.12.2019

Data raportului: 03.12.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul Bucuresti nr 49-51, Cod Poștal: 080044

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro ; Telefon: 004 0246.211.627; 215.631; Fax: 004.0246.215.405

Mobil: 004.0372.735.333

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI, Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256; E-mail: raluca@jconta.ro

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

1.4. Surse de informare

- ✓ Adresa nr 58818/02.12.2019 de inventariere a bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu (anexat la Raport);
- ✓ Plan de situatie sc 1:5000
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu directionare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportarea evaluarii
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare
 - SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobiliarilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Standardele Internationale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizari corporale) si IAS 36 (Deprecierea bunurilor).
- ✓ Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare
- ✓ OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare
- ✓ Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare"
- ✓ Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

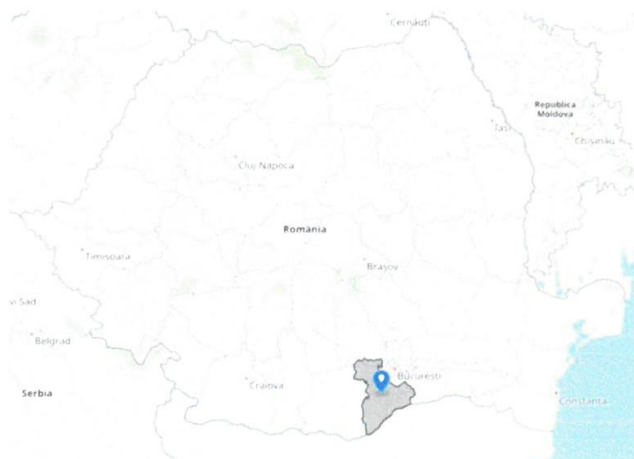
2.1. Situatia juridica

Situatia juridica actuala a bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu este cuprinsa in Adresa emisa de Compartimentul Cadastru si Evidenta Strazi si puse la dispozitie de catre Primaria Municipiului Giurgiu.

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatilor

Giurgiu este un județ situat în sudul României. Reședința județului este municipiul Giurgiu. Județul Giurgiu, având o suprafață totală de 3.526 km² este parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia, alături de județele Argeș, Călărași, Dâmbovița, Ialomița, Prahova și Teleorman. Giurgiu se află la granița cu Bulgaria, fiind situat la nord de Dunăre. Principalele artere rutiere de interes local pot fi grupate în trei categorii, respectiv:

- drumuri europene E 70 (pe direcția est-vest spre Serbia), E 85 (pe direcția nord-sud spre Ucraina), Podul Prietenia peste Dunăre făcând parte din acesta
- drumuri naționale, respectiv DN 5 Giurgiu – București, DN 5B Giurgiu – Ghimpați, DN 5C Giurgiu – Zimnicea, DN 41 Oltenița – Giurgiu
- drumuri județene, respectiv DJ 503 Giurgiu - Satu Nou – Videle, DJ 504 Giurgiu – Alexandria și DJ 507 Giurgiu - Oinacu - Gostinu



Amplasarea judetului Giurgiu in cadrul teritoriului Romaniei, in partea de sud a tarii

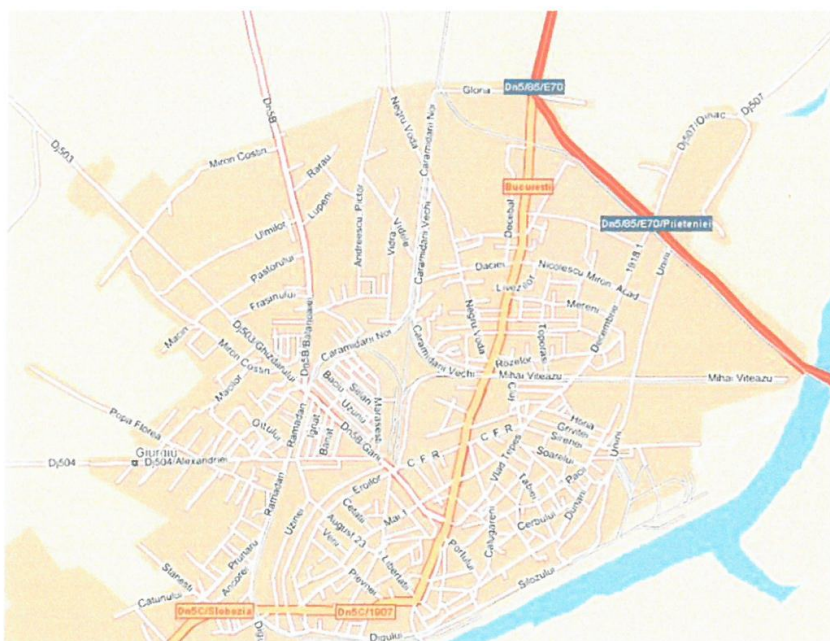
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Municipiul Giurgiu este localitate de Rang II (municipiu de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități), în conformitate cu Legea nr. 351/2001 și este centru urban în Regiunea Sud Muntenia.



Vecinătatea municipiului Giurgiu cu orașul bulgar Ruse a reprezentat și reprezintă o oportunitate deosebită pentru localitate de a dezvolta relații de colaborare, astăzi deja tradiționale, în multe domenii de activitate. Județul Giurgiu este poziționat la o distanță de 65 km sud de capitala țării, București, și este străbătut de paralela 43°53' latitudine nordică și meridianul 25°59' longitudine estică. Reședința județului este municipiul Giurgiu, situat la 60 km de capitala țării pe drumul european E70 ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu. Vechi vad comercial la Dunăre, municipiul Giurgiu este amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații: rutiere și feroviare pe coridoarele pan-europene IV și IX, precum și navale, Portul Giurgiu fiind situat pe coridorul paneuropean VII.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Populația Municipiului Giurgiu: Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial în ultimul deceniu, scăderea fiind generată în principal de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor.

Conform ultimelor date oficiale (recensământul din anul 2011), numărul total al locuitorilor municipiului este de 61.353 locuitori, din care 48,9 % bărbați. Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial (-10%) în ultimul deceniu, scăderea de la 68.537 locuitori (anul 2002) fiind generată, în principal, de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor. Totuși, se constată că structura de vârstă este sănătoasă cu populație puternică, aproape două treimi aptă de muncă, din care două treimi formată profesional, cu repartiție egală între bărbați și femei și cu 13% pensionari. Tineretul sub 25 de ani reprezintă circa un sfert din întreaga populație.

Istoria Municipiului Giurgiu: Orașul Giurgiu a fost cel mai probabil întemeiat în secolul al IV-lea, ca port la Dunăre, de către comercianții genovezi, care s-au aventurat până aici pentru a construi un mic avanpost comercial, o cetate pe insula Sfântul Gheorghe; ei au construit o bancă și o piață pentru mățăsuri și catifele. Orașul l-au numit după sfântul protector al Genovei, Sfântul Gheorghe (în italiană San Giorgio), de la care se trage numele actual. Giurgiu a fost pentru prima dată menționat în documentul Codex Latinus Parisinus din 1394, în timpul domniei lui Mircea cel Bătrân. În 1420 a fost

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

cucerit de Imperiul Otoman care dorea astfel să dețină controlul traficului pe Dunăre. Otomanii au numit Giurgiu "Yergöğü". Fiind un oraș fortificat, Giurgiu a jucat un rol important în războaiele frecvente dintre români și turci pentru controlul Dunării, în special în încercările lui Mihai Viteazul de a stăvili atacurile turcești, iar mai apoi în războaiele ruso-turce. În 1659 Giurgiu a fost ars din temelii. În 1829 zidurile și fortificațiile au fost complet distruse, astfel că singura apărare care-i mai rămânea era castelul amplasat pe insula Slobozia, legată de țărm cu un pod.

Prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești a fost construită între București și Giurgiu, stația de la Giurgiu fiind inaugurată la 1 noiembrie 1869. Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința județului Vlașca.

Cu toate că orașul Giurgiu are câteva sute de ani în vechime, județul Giurgiu este relativ nou. Teritoriile pe care se află astăzi județul au fost fie parte din județul Vlașca sau Imperiul Otoman (prin raiaua Giurgiu), ori împărțite între regiunea Teleorman și regiunea București. Între 1952-1954, regimul comunist, sprijinit de URSS, a construit Podul Giurgiu-Ruse (sau Podul Prieteniei), primul pod peste Dunăre care leagă România de Bulgaria. Giurgiu a fost declarat municipiu la 17 februarie 1968. Tot atunci, teritoriul actual al județului a fost înglobat în județul Ilfov, cu reședința la București. În 1981, o reorganizare administrativă regională a dus la divizarea județului Ilfov, partea sa vestică și central-sudică au format actualul județ Giurgiu

Economia Municipiului Giurgiu: Municipiul este cunoscut în domeniul construcției de nave fluviale (întreruptă în 1998 și reluată în 2003), metalurgie, chimie și construcții de mașini, însă și în domeniul industriilor textile și a confecțiilor, alimentară și a confecțiile metalice, în producția de materiale de construcții sau în domeniul serviciilor, acestea fiind de referință.

În perioada 2004 -2008, ca și în întreaga țară, și în municipiul Giurgiu s-a înregistrat o perioadă de dezvoltare economică, însă, începând cu anul 2009, a avut loc un declin al sectorului economic, declin ce se manifestă și, în prezent, ca urmare a crizei economice mondiale.

În prezent, sectorul economic al municipiului este dominat de Port și Zona Liberă Giurgiu, fiind evident că înființarea unui port de mărfuri, separat de gara fluvială pentru pasageri, va transforma Giurgiu, prin transport multimodal, într-un important punct de tranzit al mărfurilor pe ruta Asia - Europa, sens în care investiția concernului austriac VOESTALPINE a devenit un reper important pentru economia locală.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Zona Libera Giurgiu este una dintre cele mai vaste din Europa (160 ha), fiind situată în sudul orașului între cele două diguri îndreptate spre Dunăre și are un profil preponderent industrial. S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. deține în proprietate spații pentru depozitare, hale, platforme betonate, birouri și containere, ce pot fi închiriate pe o perioadă de minim o luna până la maxim 5 ani, conform prevederilor legale aplicabile. Totodată, S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. oferă pentru exploatare terenuri (pot fi închiriate sau concesionate pe o perioadă de maxim 49 de ani, cu posibilitate de prelungire pentru încă 20 ani sau pot fi atribuite în folosință, prin licitație publică, persoanelor fizice și juridice, române sau străine) pentru realizarea de activități de producție, depozitare și prestări servicii. De asemenea, se mai oferă prestări servicii, de genul - operațiuni portuare, respectiv de încărcare/descărcare a mărfurilor în/din nave fluviale și transport rutier de mărfuri intern și internațional. Trebuie menționat că, prin specificul activității sale, Zona Libera Giurgiu este o arie geografică de atracție atât pentru țările membre ale Uniunii Europene, cu preponderență cele riverane Dunării, cât și pentru țări extracomunitare, precum Serbia, Turcia, Israel, Republica Moldova, și, în perspectivă apropiată, China.

Parcul Tehnologic și Industrial Giurgiu Nord se întinde pe o suprafață de 13,4 ha și se află situat în zona de nord a orașului, pe drumul național DN5, în cadrul lui, existând activități din domeniile țesătorie, finisaj, confecții, chimicale, prelucrarea sticlei plate și mobilă. Atuurile economico-comerciale ale Parcului Industrial Giurgiu sunt ieșirea la calea ferată Giurgiu - Nord, apropierea de port (3 km) și de Vamă (1 km), distanța relativ mică față de capitală (62 km), în special, față de Aeroportul Otopeni (75 km).

Puncte de interes turistic al Municipiului Giurgiu: Turnul cu ceas, Podul Prieteniei, Insula Mocanu, Situl arheologic „Malul Roșu”, Strada Tabiei - ruinele fortificației Tabiei, Teatrul Valah, Muzeul de istorie, Biserica Smarda, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Gara centrală, Biserica Greco-Catolică (pictată de Gheorghe Tattarescu), Biserica Catolică, Centrul cultural Ion Vinea, Ateneul, Mănăstirea Sf. Nicolae, Grădina Alei (printre primele grădini publice realizate în România), Ruinele cetății medievale, Podul Bizetz - primul pod în curbă din Europa, Portul Ramadan, Canalul Cama (Florilor sau Sf. Gheorghe), Gara Giurgiu Nord, Gara fluvială și faleză.

Teritoriul administrativ al Municipiului Giurgiu:

- Suprafața totală de teren intravilan și extravilan este de 5.233,31 ha, din care:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Teren intravilan Teren extravilan
2.358,28 ha **2876,03 ha**

- Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, din care:

suprafață arabilă	livezi și pepiniere pomicole	vii și pepiniere viticole	pășuni
1.691 ha	6 ha	108 ha	58 ha

- Municipiul dispune și de:

spații verzi	parcurile și grădinile publice
40 ha	10 ha

- Suprafața locuită a municipiului este de 923.705 mp, din care:

proprietate privată	proprietate de stat
896.641 m² (97.1%)	27.064 m²(2.9%)

- În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care:

străzi betonate și asfaltate	străzi pietruite cu piatră brută și de râu
111,5 km	20 km

Cladiri ale Municipiului Giurgiu: În municipiul Giurgiu, aproximativ 95 % din unitățile locative existente sunt în proprietate privată, astfel încât mai puțin de 600 de clădiri aparțin proprietății publice. Clădirile administrate de primăria municipiului Giurgiu sunt în general, clădiri construite în regim de P+4, au pereții exteriori din B.C.A. și necesită lucrări de izolare termică cu materiale termoizolante suplimentare, pentru creșterea performanței energetice a anvelopei acestora. Dintre clădirile municipale destinate sistemului de învățământ, 59 % sunt clădiri cu acoperiș tip șarpantă, la care nu s-au luat măsuri de izolare termică a planșeelor (pierderile cele mai mari la acest tip de clădiri se înregistrează prin planșeul sub pod), chiar dacă lucrările nu sunt foarte costisitoare și au o durată de amortizare mică (sub 5 ani). Fondul de clădiri din municipiul Giurgiu, cu altă destinație decât cea de locuință, are în marea lui majoritate clădiri cu o vechime mai mică de 50 ani, iar acestea necesită lucrări de reabilitare și modernizare ce pot fi combinate cu lucrări de izolare termică la diferite elemente ale anvelopei, lucrări care au ca rezultat final reducerea consumului de energie anual, raportat la suprafața utilă. În municipiul Giurgiu, există un total de 378 blocuri, cu 900 scări și 16.166 apartamente.

Educație, Sanatate, Infrastructura și Utilități ale Municipiului Giurgiu:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Sistemul educațional este format din învățământul preșcolar ce se desfășoară în 10 grădinițe, din care 6 cu program normal și 4 cu program prelungit (numărul copiilor înscriși la grădinițe este de 1582, iar numărul educatorilor de 94), din învățământ primar și gimnazial ce este organizat în 9 unități școlare (4761 de elevi și 344 de cadre didactice), din învățământ liceal ce se desfășoară în 7 unități școlare (cu 340 de cadre didactice și 4033 de elevi la curs de zi și 621 de elevi la curs seral), din învățământ postliceal și profesional ce se desfășoară în 4 unități (cu un total de 47 de cadre didactice și 106 elevi la curs de zi și 294 de elevi la curs seral) și chiar din învățământ postuniversitar internațional.

Sistemul medical municipal este format din spital, cabinete medicale, farmacii și societăți comerciale cu profil medical, iar infrastructura constă în Spitalul Județean de Urgențe (cu o capacitate de 434 paturi și ambulatoriu de specialitate), 27 cabinete medicale medicină de familie, 25 cabinete medicale de stomatologie, 33 cabinete medicale de specialitate, 22 farmacii și 7 operatori privați în domeniu.

Alimentarea cu energie electrică. În municipiul Giurgiu, furnizarea de energie electrică se face de către ENEL Energie Muntenia, iar distribuția energiei electrice se face prin linii aeriene și subterane. În anul 2010, ENEL Energie Muntenia a distribuit în Giurgiu 111.704 MWh. Rețeaua de distribuție de joasă tensiune este preponderent în cablu, în zonele centrale și în zonele de blocuri de locuințe, fiind alcătuită în mare parte din linii subterane.

Alimentare cu apă potabilă și canalizare. La nivelul județului se află în derulare proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, prin care municipiul Giurgiu, ce deține ponderea cea mai mare a investițiilor, 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, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate. Noua stație se întinde 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Alimentare cu gaze naturale. În municipiul 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.

Alimentarea cu energie termică. În municipiul Giurgiu, distribuția și furnizarea energiei termice este asigurată în regim centralizat de către Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice - RADET Secția Giurgiu Termoficare. Reabilitarea infrastructurii de producere, transport și distribuție energie termică a orașului prin repararea, înlocuirea traseelor, extinderea și modernizarea punctelor și centralelor termice, a rețelelor de distribuție și contorizarea consumatorilor au făcut obiectul priorităților de investiții din perioada 2009-2013. Sistemul de alimentare centralizată cu căldură prin intermediul căruia se realizează, în prezent, alimentarea cu energie termică a consumatorilor situați în municipiul Giurgiu, este unul complex, în sensul că, inițial, pentru asigurarea necesarului de energie termică, încălzire și preparare apă caldă menajeră, a fost adoptat sistem de alimentare centralizată cu căldură prin Centrală Electrică de Termoficare (CET), rețea de transport, puncte termice de cvartal și rețele de distribuție. În anul 1984, în partea de Vest a municipiului, a fost realizată Centrala Electrică de Termoficare Giurgiu (CET Giurgiu) alimentând exclusiv consumatorii casnici de căldură. Începând cu anul 1999, în municipiul Giurgiu, nu s-a mai livrat, centralizat, apă caldă de consum. Prepararea ei se face local cu cazane locale pe gaze naturale sau cu boilere electrice. Energia termică este distribuită populației și agenților economici prin puncte termice sau module de scară dintre care circa 80% sunt modernizate (schimbătoare de căldură cu plăci, pompe de înaltă eficiență, aparatură de măsură electronică de înaltă performanță).

Rețelele de transport (primare) și distribuție (secundare) a energiei termice. Lungimea totală a rețelelor de transport agent termic din municipiu este de 50,8 km rețea (tur/retur), dintre care 28,2 km rețea supraterană, cu o vechime de peste 20 ani, generând pierderi de agent termic și căldură (18,7 %). Rețeaua are izolație clasică cu vată minerală, cu o uzură a conductelor de circa 30 %, iar al izolației de circa 60 %. Restul rețelei (22,6 km) este compusă din rețele subterane aflate în bună stare, fiind reabilitate în proporție de 100 % cu conducte preizolate. Rețelele de distribuție agent termic au fost reabilitate în proporție de 73,56 %. Procent mediu de pierderi de căldură fiind de 14,6 % și se prezintă după cum urmează: • din centrale de cartier: o rețea termică cu lungime totală de 1980 m. •

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

din Puncte Termice: lungimea totală a rețelei de distribuție: 103.234 m (tur și retur încălzire, tur și recirculare acc).

Punctele termice. În municipiul Giurgiu, funcționează 33 de puncte termice și 97 module de scară de bloc, ce alimentează agenți economici, instituții publice și case particulare. În general, contorizarea se realizează la nivelul punctelor termice sau la consumatorul industrial sau particular. În prezent, 2004 apartamente (178 de scări din totalul pe municipiu de 853 de scări de bloc) sunt alimentate individual cu module de scară, inclusiv distribuție interioară pe orizontală. Municipiul Giurgiu are un număr de 15.299 apartamente ce au fost alimentate cu căldură în sistem centralizat. În ultimii 20 de ani, din cauza reducerii dramatice a industriei din zonă și, implicit, a resurselor materiale ale populației 5.326 apartamente s-au debransat de la sistemul centralizat, o mare parte (2.768 apartamente din 375 de scări) preferând centralele de apartament pe gaze naturale. De asemenea, se înregistrează 2.633 apartamente nelocuite. În anul 2010, consumul de căldură acoperit de sistemul centralizat a fost de 89720 Gcal.

Iluminatul public. Din punct de vedere constructiv, la nivelul localității, iluminatul public se realizează prin intermediul unei infrastructuri tehnico-edilitare specifice, compusă din aparate de iluminat echipate cu surse electrice de lumină corespunzătoare, console și accesorii de montajfixare, stâlpi de susținere, rețea electrică de joasă tensiune, supraterană sau subterană, posturi de transformare, cutii de distribuție și echipamente de comandă, automatizare, măsurare și control. În municipiul Giurgiu, există 53 posturi de transformare ce alimentează iluminatul public prin intermediul punctelor de aprindere și 80 de puncte luminoase repartizate pe 131 km (lungimea străzilor). Rețeaua de alimentare cu energie electrică a sistemului de iluminat public se află la momentul actual, în proprietatea societății ENEL, excepție făcând rețelele electrice realizate pentru extinderea sistemului. În municipiul Giurgiu, serviciul de iluminat public este asigurat de S.C. Giurgiu Servicii Locale S.A.

Transportul public. În municipiul Giurgiu, transportul public este asigurat de S.C. TRACUM S.A., societate comercială înființată de Consiliul Local al municipiului, care este și acționar unic, societate licențiată de A.N.R.S.C. Parcul auto destinat transportului public de călători este format din 8 autobuze, ce circulă pe patru trasee urbane, cu o lungime totală de circa 60 km, deservind cele mai dense cartiere din municipiu. Obiectivul primăriei Giurgiu este ca rețeaua de transport public să permită oricărui călător să ajungă, mergând pe jos, de la locuința sa, la cea mai apropiată stație, în cel mult 5-10 minute (distanță de sub 350 m corespunzătoare unui ritm mediu).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Retelele auto și pietonale au fost realizate pentru facilitarea accesului la proprietăți, precum și pentru creșterea gradului de confort pietonal. Terenurile ce au categoria de drumuri de acces la ansamblul de locuințe, cartier Daciei (alei betonate) sunt situate în zona I.

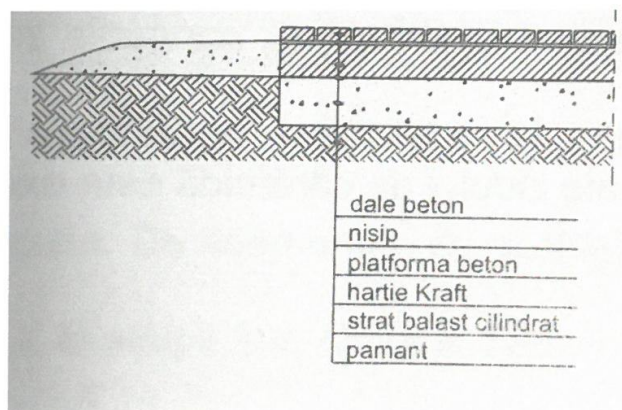


Zona I, alei betonate

Vecinătățile categoriei de drumuri de acces sunt următoarele:

- ✓ la Sud: Bd-ul Mihai Viteazul
- ✓ la Nord: Bd-ul Daciei
- ✓ la Est: Bd-ul București
- ✓ la Vest: Str. Negru Voda

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Schita alee betonata

Centralizatorul valorilor pe contul de constructii:

Cont	Denumire proprietate	Valoarea de piata/justa la 03.12.2019 (lei)
212	ALEI BETONATE-ZONA I	11,525,951.04
	Total Constructii speciale	11,525,951.04
TOTAL GENERAL		11,525,951.04

Intocmit de,
Corabie Iulian – evaluator autorizat EPI,
Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 în cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Pentru anul 2019, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrării arata următoarele tendinte exemplificate mai jos.

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numarului de tranzactii;
- stabilizarea pietei ;
- mentinerea increderii populatiei în investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente în vile si apartamente cu confort sporit în imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend ușor ascendent, în special pe zona spatiilor mari de birouri
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare în crestere ;
- tendinta chirasilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale: cererea în usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

Prețul apartamentelor cu una, două, trei sau 4 camere diferă în funcție de zonă, de anul construirii blocului, de suprafata utila a apartamentelor, de etajul în care este situat în bloc, de finisaje si de compartimentari, etc. În centru, sunt blocuri cu apartamente de comandat, cu o suprafată mai mare,

Pag 19

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

pe când spre marginea orașului sunt apartamente mai mici. Din spusele agenților imobiliari din zonă, clienții preferă locuințele de pe Șoseaua București, după care urmează Bulevardul CFR și zona Ultracentrală (bd. Vlad Țepeș).

Tip bun imobil	Minim (Euro)	Maxim (Euro)
1 camera	6.000	22.000
2 camere	13.000	42.000
3 camere	23.000	55.000
4 camere	25.000	58.000

Prețurile locuințelor din Municipiul Giurgiu sunt destul de mici, dar acestea pot să varieze în funcție de locație, suprafață, dotări, finisaje, compartimentare și alte aspecte. Pentru garsoniere, prețurile pot începe de la 6000 EUR și pot ajunge și la 22.000 EUR, în funcție de locație, confort sau suprafață.

În privința apartamentelor de 2 camere, prețurile pot fi chiar mai mici de 15.000 EUR în unele cazuri, dar pot și urca la valori de peste 40.000 EUR.

Ofertele pentru apartamentele de 3 camere variază de la valori de 20.000 EUR (sau chiar mai mici), până la valori de peste 50.000 EUR.

Pe piața imobiliară din Giurgiu, apartamentele de 2 și 3 camere sunt cele mai căutate pentru că oferă spațiu și confort suficient la prețuri foarte bune. Astfel de locuințe pot fi achiziționate prin bani cash, credit bancar, sau chiar prin Programul „Prima Casă”.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatile imobiliare se află în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu.

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

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare. Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietățile imobiliare, utilitățile tehnico-edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acestora este "teren pentru construcții edilitare și de interes public" și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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 :

- demolare construcții și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - inadecvată
- utilizare industrială - inadecvată
- utilizare comercială - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidentiala - Nu
- utilizare industrială – Nu
- utilizare cladiri si constructii interes public - Nu

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca si “teren pentru construcții edilitare si de interes public” și evaluarea s-a facut în această ipoteză.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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/justă**.

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.

Valoarea justă: (definiție conf. IFRS 13) " Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării"

Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează în scopul determinării valorii juste/de piață a acestora la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor respective, starea acestuia și de prețul pieței. Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietăților de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- furnizorii de servicii în domeniul construcțiilor și instalațiilor;
- 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).

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

4.2. Ipoteze si conditii limitative

- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-au avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.*
- ❖ *Valoarea globala estimata pentru activele imobiliare (teren, cladiri si constructii speciale) nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediulu*
- ❖ *Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta. Proprietatile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de catre evaluator.*
- ❖ *Nu s-au facut investigatii si nu s-au inspectat acele parti ale proprietatii ce erau acoperite, neexpose sau inaccesibile si am presupus ca acele parti sunt in stare tehnica buna, in conformitate cu normele de functionare a elementelor respective si cu efectele care se pot constata prin inspectia partilor vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al cladirilor. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse ale constructiilor, care ar avea ca efect influentarea negativa a valorii estimate.*

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 evaluatori de pe piata specifica locala.*
- ❖ *In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.*
- ❖ *Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii.*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 5 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață/juste a proprietăților imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

PENTRU CONSTRUCȚII SPECIALE: Abordarea prin cost - Metoda Costului de Înlocuire Net (CIN) și metoda indicială.

Descrierea sumară a abordărilor și metodelor de evaluare utilizate

5.1 Evaluarea construcțiilor speciale

5.1.1. 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.

Metoda reflectă că participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

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 bază de cost). În cadrul acestei abordări s-a adoptat metoda costului de înlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

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

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietăților 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Fisa de calcul pe costuri segregate pentru tipurile reprezentative de structuri ale construcțiilor speciale se găsesc în – Fisa de evaluare.

Fisele de calcul pentru construcțiile speciale: pentru alei, se stabilește costul de înlocuire unitar. Costul de înlocuire unitar este folosit în continuare în tabelul cu mijloacele fixe pentru determinarea costului de înlocuire brut CIB. Această fișă și tabel este cuprinsă în anexa.

Costul de înlocuire brut este transferat în tabelul centralizator din anexa unde i se aplică deprecierea și rezultă costul de înlocuire net CIN, respectiv Valoarea Justă

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.

$$D_{fiz} \% = \frac{D_{uc}}{D_{ur}} \times 100 = \frac{D_{uc}}{D_{uc} + D_{ur}} \times 100,$$

in care:

D_{fiz}	= deprecierea fizică;
D_{uc}	= durata de utilizare consumată;
D_{ur}	= durata de utilizare rămasă;
D_{ut}	= durata de utilizare totală: $D_{ut} = D_{uc} + D_{ur}$

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 6 CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Pentru alegerea finală a valorii de piață/justa, rezultatul obținut a fost reanalizat din perspectiva preciziei, a adecvării aplicabilității metodei precum și a cantității și calitatii informațiilor disponibile la data evaluării în zona de amplasare respectivă.

Se propune ca valoare de piață/justa valoarea estimată prin cea mai adecvată și relevantă cale pentru evaluare și care oferă cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru construcțiile speciale.

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării precum și a parității monedei naționale.

Valorile respective nu cuprind TVA. Și nici obligațiile față de mediu.

Este important de subliniat faptul că valorile de piață/juste propuse reprezintă estimări făcute de evaluator, bazate pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

În cazul construcțiilor au existat pierderi de valoare datorate depreciilor fizice existente la data inspecției în teren și care au fost luate în considerare distinct în abordarea prin cost.

6.2. Opinia evaluatorului

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. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
Corabie Iulian

Pag 28

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚIE SPECIALĂ							
aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu							
Data evaluării:		03.12.2019					
Curs valutar la data evaluării:		4.7777					
1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI							
Denumire:	Aleei betonate-Zona I						
Destinație:	construcție specială						
Cod clasificare							
Cont contabil							
Numar inventar							
Carte Funciara							
Localizare:	Giurgiu, județ Giurgiu, zona I						
Dimensiuni, suprafețe	40,200 mp						
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE							
Localizare: Zona I							
Vecinătăți:							
la Sud: Bd-ul Mihai Viteaz							
la Nord: Bd-ul Daciei							
la Est: Bd-ul București							
la Vest: Str. Negru Vodă							
3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT							
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
Nr. cr.	Simbol	Suprafața (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Alee betonată	BRMBRD	40,200.0	59.07	2,374,456	1	1	3,015,559.54
TOTAL INFRASTRUCTURA							3,015,559.54
TOTAL CONSTRUCȚII - EUR							3,015,559.54
PREȚ FINAL EURO / MP							75.01
4. CALCULUL DEPRECIERILOR							
Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)			
Depreciere fizică	3,015,560	20%	603,112	2,412,448			
Depreciere funcțională		0%	0	0			
Depreciere economică		0%	0	2,412,448			
Valoarea de piață / justă estimată	2,412,448 EUR						
Valoarea de piață / justă estimată	11,525,951.04 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					



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
Nr. 58818/02.12.2019

Către,

JUST CONTA BUSSINES S.R.L.
Localitatea Giurgiu, Jud. Giurgiu

În vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu a unor terenuri ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate) și a înregistrării lor în contabilitate, vă rugăm să procedați la executarea lucrărilor de evaluare a următoarelor zone:

- Zona I mărginită la E de B-dul București, la N de b-dul Daciei, la V de str. Negru Vodă și la S de b-dul Mihai Viteazu, în suprafață de 40.200 mp;
- Zona II mărginită la E de B-dul București, la N de CF Giurgiu-Russe, la V de str. Decebal și la S de b-dul Daciei, în suprafață de 35.300 mp;
- Zona III mărginită la V de B-dul București, la N CF Giurgiu-Russe, la E de str. 1 Decembrie 1918 și la S de str. Tineretului, în suprafață de 65.500 mp;
- Zona IV mărginită la V de B-dul București, la N de str. Tineretului, la E de str. 1 Decembrie 1918 și la S de b-dul Acad. Miron Nicolescu, în suprafață de 41.500 mp.

Vă mulțumim pentru colaborare!

PRIMAR,
BARBU NICOLAE

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
TRĂISTARU CRISTIAN

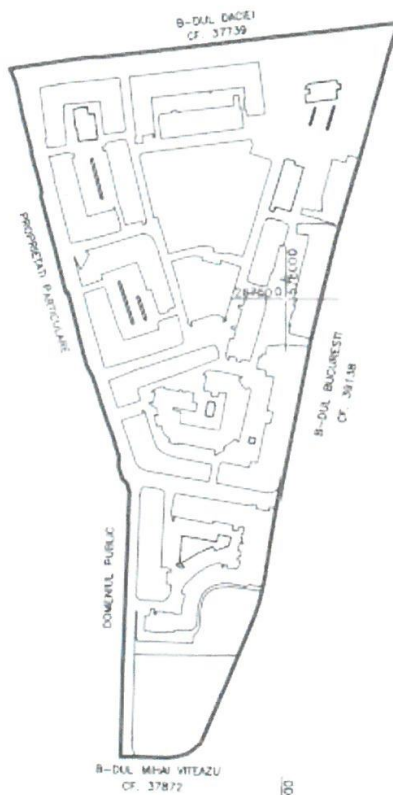
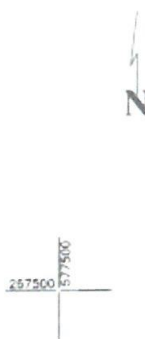
COMPARTIMENTUL CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI,
PENȚEA GABRIELA

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000
MUN. GIURGIU
JUD. GIURGIU

ZONA MARGINATA LA EST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD DE B-DUL DACIEI,
LA VEST DE STR. NEGRU-VODA SI LA SUD DE B-DUL MIHAI VITEAZU



PROPRIETAR:
MUNICIPIUL GIURGIU



SUPRAFATA ZONEI MARGINATE LA EST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD DE B-DUL DACIEI,
LA VEST DE STR. NEGRU-VODA SI LA SUD DE B-DUL MIHAI VITEAZU - S= 1.32714 MP

SUPRAFATA RAMASA DE CONSTATAT - S= 40200 MP

Sistem de proiecte: STEREO '70
Data: Decembrie 2019



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Acest raport a fost intocmit in 2 (doua) exemplare si cuprinde 33 pagini.

Evaluator autorizat E.P.I.
Corabie Iulian


ANEXA 6 LA HCLM NR.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Raport de Evaluare

**Terenuri cu categoria-drumuri de acces la ansambluri de locuinte (Alei betonate),
Zona II, zona Decebal**



Beneficiar: Primăria Mun Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării: Evaluator Corabie Iulian

Decembrie 2019

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatiia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunurilor

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 constructiilor speciale

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Opinia evaluatorului

Anexe:

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE

ADRESA NR 58818/02.12.2019

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 cu legitimitatea 18059, 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 proprietatilor:	proprietati imobiliare (constructii speciale): <ul style="list-style-type: none">• Cont 212: bunuri imobiliare: <i>Terenuri cu categoria-drumuri de acces la ansambluri de locuinte (Alei betonate), zona II</i>
Localizare:	Municipiul Giurgiu judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Giurgiu, judet Giurgiu, si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Expert evaluator Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	03.12.2019
Data inspectiei:	02.12.2019
Data raportului:	03.12.2019
Curs valutar de referinta:	1 EUR=4.7777 LEI

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatilor care fac 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.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Valoarea de piață/justă estimată a bunurilor supuse evaluării care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu la data de 03.12.2019, estimată prin metoda de evaluare (adekvată) utilizată, este exemplificată mai jos:

NR crt	CONT	DENUMIRE BUN	TIP DRUM	SUPRAFATA (mp)	Cartier/Zona	VECINATAȚI	VALOARE JUSTA	SITUAȚIE JURIDICĂ
1	212	Alei Betonate zona II	betonat	35,300.0	Decebal	Vecinatati: la Sud: Bd-ul Daciei; la Nord: CF Giurgiu-Russe; la Est: Bd-ul Bucuresti; la Vest: Str Decebal	10,121,046.56	Domeniul Public

NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunurilor imobiliare reprezintă valoarea de piață/justă.
- 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 confidential atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

membru titular

CORABIE IULIAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific 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, certific 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, certific că nu am 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 mi 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 mi-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 mele 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatii – definirea temei – scopul si data evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie bunurile care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu judet Giurgiu, *situate in zona II, alei betonate in suprafata de 84.543 mp.*

- Constructii speciale- Cont 212: constructii speciale

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata/justa a bunurilor imobiliare.

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

Valoarea justa: (definitie conf. IFRS 13) ” Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”

Scopul evaluarii: Evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Giurgiu, judet Giurgiu si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei

Data evaluarii: 03.12.2019

Data inspectiei: 02.12.2019

Data raportului: 03.12.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul Bucuresti nr 49-51, Cod Poștal: 080044

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro; Telefon: 004 0246.211.627; 215.631; Fax: 004.0246.215.405

Mobil: 004.0372.735.333

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI, Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256; E-mail: raluca@jconta.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

1.4. Surse de informare

- ✓ Adresa nr 58818/02.12.2019 de inventariere a bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu (anexat la Raport);
- ✓ Plan de situatie scara 1:5000
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu directionare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportarea evaluarii
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare
 - SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Standardele Internationale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizari corporale) si IAS 36 (Deprecierea bunurilor).
- ✓ Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare
- ✓ OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare
- ✓ Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare"
- ✓ Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

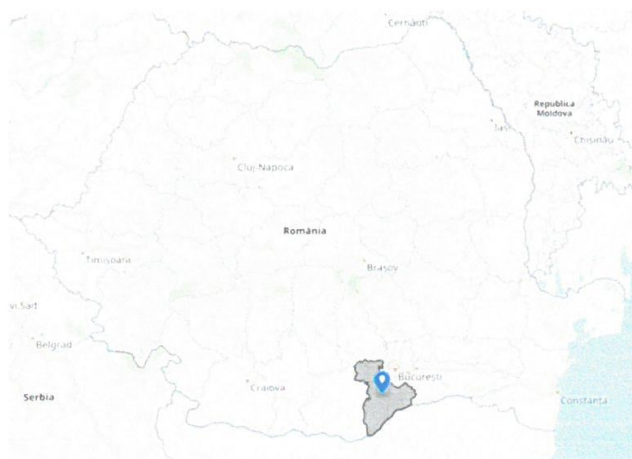
2.1. Situatia juridica

Situatia juridica actuala a bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu este cuprinsa in Adresa emisa de Compartimentul Cadastru si Evidenta Strazi si puse la dispozitie de catre Primaria Municipiului Giurgiu.

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatilor

Giurgiu este un județ situat în sudul României. Reședința județului este municipiul Giurgiu. Județul Giurgiu, având o suprafață totală de 3.526 km² este parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia, alături de județele Argeș, Călărași, Dâmbovița, Ialomița, Prahova și Teleorman. Giurgiu se află la granița cu Bulgaria, fiind situat la nord de Dunăre. Principalele artere rutiere de interes local pot fi grupate în trei categorii, respectiv:

- drumuri europene E 70 (pe direcția est-vest spre Serbia), E 85 (pe direcția nord-sud spre Ucraina), Podul Prietenia peste Dunăre făcând parte din acesta
- drumuri naționale, respectiv DN 5 Giurgiu – București, DN 5B Giurgiu – Ghimpați, DN 5C Giurgiu – Zimnicea, DN 41 Oltenița – Giurgiu
- drumuri județene, respectiv DJ 503 Giurgiu - Satu Nou – Videle, DJ 504 Giurgiu – Alexandria și DJ 507 Giurgiu - Oinacu - Gostinu



Amplasarea județului Giurgiu in cadrul teritoriului Romaniei, in partea de sud a tarii

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Municipiul Giurgiu este localitate de Rang II (municipiu de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități), în conformitate cu Legea nr. 351/2001 și este centru urban în Regiunea Sud Muntenia.



Vecinătatea municipiului Giurgiu cu orașul bulgar Ruse a reprezentat și reprezintă o oportunitate deosebită pentru localitate de a dezvolta relații de colaborare, astăzi deja tradiționale, în multe domenii de activitate. Județul Giurgiu este poziționat la o distanță de 65 km sud de capitala țării, București, și este străbătut de paralela 43°53' latitudine nordică și meridianul 25°59' longitudine estică. Reședința județului este municipiul Giurgiu, situat la 60 km de capitala țării pe drumul european E70 ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu. Vechi vad comercial la Dunăre, municipiul Giurgiu este amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații: rutiere și feroviare pe coridoarele pan-europene IV și IX, precum și navale, Portul Giurgiu fiind situat pe coridorul paneuropean VII.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Populația Municipiului Giurgiu: Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial în ultimul deceniu, scăderea fiind generată în principal de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor.

Conform ultimelor date oficiale (recensământul din anul 2011), numărul total al locuitorilor municipiului este de 61.353 locuitori, din care 48,9 % bărbați. Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial (-10%) în ultimul deceniu, scăderea de la 68.537 locuitori (anul 2002) fiind generată, în principal, de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor. Totuși, se constată că structura de vârstă este sănătoasă cu populație puternică, aproape două treimi aptă de muncă, din care două treimi formată profesional, cu repartiție egală între bărbați și femei și cu 13% pensionari. Tineretul sub 25 de ani reprezintă circa un sfert din întreaga populație.

Istoria Municipiului Giurgiu: Orașul Giurgiu a fost cel mai probabil întemeiat în secolul al IV-lea, ca port la Dunăre, de către comercianții genovezi, care s-au aventurat până aici pentru a construi un mic avanpost comercial, o cetate pe insula Sfântul Gheorghe; ei au construit o bancă și o piață pentru mățăsuri și catifele. Orașul l-au numit după sfântul protector al Genovei, Sfântul Gheorghe (în italiană San Giorgio), de la care se trage numele actual. Giurgiul a fost pentru prima dată menționat în documentul Codex Latinus Parisinus din 1394, în timpul domniei lui Mircea cel Bătrân. În 1420 a fost

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

cucerit de Imperiul Otoman care dorea astfel să dețină controlul traficului pe Dunăre. Otomanii au numit Giurgiu "Yergöğü". Fiind un oraș fortificat, Giurgiu a jucat un rol important în războaiele frecvente dintre români și turci pentru controlul Dunării, în special în încercările lui Mihai Viteazul de a stăvili atacurile turcești, iar mai apoi în războaiele ruso-turce. În 1659 Giurgiu a fost ars din temelii. În 1829 zidurile și fortificațiile au fost complet distruse, astfel că singura apărare care-i mai rămânea era castelul amplasat pe insula Slobozia, legată de țărm cu un pod.

Prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești a fost construită între București și Giurgiu, stația de la Giurgiu fiind inaugurată la 1 noiembrie 1869. Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința județului Vlașca.

Cu toate că orașul Giurgiu are câteva sute de ani în vechime, județul Giurgiu este relativ nou. Teritoriile pe care se află astăzi județul au fost fie parte din județul Vlașca sau Imperiul Otoman (prin raiaua Giurgiu), ori împărțite între regiunea Teleorman și regiunea București. Între 1952-1954, regimul comunist, sprijinit de URSS, a construit Podul Giurgiu-Ruse (sau Podul Prieteniei), primul pod peste Dunăre care leagă România de Bulgaria. Giurgiu a fost declarat municipiu la 17 februarie 1968. Tot atunci, teritoriul actual al județului a fost înglobat în județul Ilfov, cu reședința la București. În 1981, o reorganizare administrativă regională a dus la divizarea județului Ilfov, partea sa vestică și central-sudică au format actualul județ Giurgiu

Economia Municipiului Giurgiu: Municipiul este cunoscut în domeniul construcției de nave fluviale (întreruptă în 1998 și reluată în 2003), metalurgie, chimie și construcții de mașini, însă și în domeniul industriilor textile și a confecțiilor, alimentară și a confecțiilor metalice, în producția de materiale de construcții sau în domeniul serviciilor, acestea fiind de referință.

În perioada 2004 -2008, ca și în întreaga țară, și în municipiul Giurgiu s-a înregistrat o perioadă de dezvoltare economică, însă, începând cu anul 2009, a avut loc un declin al sectorului economic, declin ce se manifestă și, în prezent, ca urmare a crizei economice mondiale.

În prezent, sectorul economic al municipiului este dominat de Port și Zona Liberă Giurgiu, fiind evident că înființarea unui port de mărfuri, separat de gara fluvială pentru pasageri, va transforma Giurgiu, prin transport multimodal, într-un important punct de tranzit al mărfurilor pe ruta Asia - Europa, sens în care investiția concernului austriac VOESTALPINE a devenit un reper important pentru economia locală.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Zona Libera Giurgiu este una dintre cele mai vaste din Europa (160 ha), fiind situată în sudul orașului între cele două diguri îndreptate spre Dunăre și are un profil preponderent industrial. S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. deține în proprietate spații pentru depozitare, hale, platforme betonate, birouri și containere, ce pot fi închiriate pe o perioadă de minim o luna până la maxim 5 ani, conform prevederilor legale aplicabile. Totodată, S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. oferă pentru exploatare terenuri (pot fi închiriate sau concesionate pe o perioadă de maxim 49 de ani, cu posibilitate de prelungire pentru încă 20 ani sau pot fi atribuite în folosință, prin licitație publică, persoanelor fizice și juridice, române sau străine) pentru realizarea de activități de producție, depozitare și prestări servicii. De asemenea, se mai oferă prestări servicii, de genul - operațiuni portuare, respectiv de încărcare/descărcare a mărfurilor în/din nave fluviale și transport rutier de mărfuri intern și internațional. Trebuie menționat că, prin specificul activității sale, Zona Libera Giurgiu este o arie geografică de atracție atât pentru țările membre ale Uniunii Europene, cu preponderență cele riverane Dunării, cât și pentru țări extracomunitare, precum Serbia, Turcia, Israel, Republica Moldova, și, în perspectivă apropiată, China.

Parcul Tehnologic și Industrial Giurgiu Nord se întinde pe o suprafață de 13,4 ha și se află situat în zona de nord a orașului, pe drumul național DN5, în cadrul lui, existând activități din domeniile țesătorie, finisaj, confecții, chimicale, prelucrarea sticlei plate și mobilă. Atuurile economico-comerciale ale Parcului Industrial Giurgiu sunt ieșirea la calea ferată Giurgiu - Nord, apropierea de port (3 km) și de Vamă (1 km), distanța relativ mică față de capitală (62 km), în special, față de Aeroportul Otopeni (75 km).

Puncte de interes turistic al Municipiului Giurgiu: Turnul cu ceas, Podul Prieteniei, Insula Mocanu, Situl arheologic „Malul Roșu”, Strada Tabiei - ruinele fortificației Tabiei, Teatrul Valah, Muzeul de istorie, Biserica Smerda, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Gara centrală, Biserica Greco-Catolică (pictată de Gheorghe Tattarescu), Biserica Catolică, Centrul cultural Ion Vinea, Ateneul, Mănăstirea Sf. Nicolae, Grădina Alei (printre primele grădini publice realizate în România), Ruinele cetății medievale, Podul Bizetz - primul pod în curbă din Europa, Portul Ramadan, Canalul Cama (Florilor sau Sf. Gheorghe), Gara Giurgiu Nord, Gara fluvială și faleză.

Teritoriul administrativ al Municipiului Giurgiu:

- Suprafața totală de teren intravilan și extravilan este de 5.233,31 ha, din care:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Teren intravilan	Teren extravilan
2.358,28 ha	2876,03 ha

- Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, din care:

suprafață arabilă	livezi și pepiniere pomicole	vii și pepiniere viticole	pășuni
1.691 ha	6 ha	108 ha	58 ha

- Municipiul dispune și de:

spații verzi	parcurile și grădinile publice
40 ha	10 ha

- Suprafața locuită a municipiului este de 923.705 mp, din care:

proprietate privată	proprietate de stat
896.641 m² (97.1%)	27.064 m²(2.9%)

- În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care:

străzi betonate și asfaltate	străzi pietruite cu piatră brută și de râu
111,5 km	20 km

Cladiri ale Municipiului Giurgiu: În municipiul Giurgiu, aproximativ 95 % din unitățile locative existente sunt în proprietate privată, astfel încât mai puțin de 600 de clădiri aparțin proprietății publice. Clădirile administrate de primăria municipiului Giurgiu sunt în general, clădiri construite în regim de P+4, au pereții exteriori din B.C.A. și necesită lucrări de izolare termică cu materiale termoizolante suplimentare, pentru creșterea performanței energetice a anvelopei acestora. Dintre clădirile municipale destinate sistemului de învățământ, 59 % sunt clădiri cu acoperiș tip șarpantă, la care nu s-au luat măsuri de izolare termică a planșelor (pierderile cele mai mari la acest tip de clădiri se înregistrează prin planșeul sub pod), chiar dacă lucrările nu sunt foarte costisitoare și au o durată de amortizare mică (sub 5 ani). Fondul de clădiri din municipiul Giurgiu, cu altă destinație decât cea de locuință, are în marea lui majoritate clădiri cu o vechime mai mică de 50 ani, iar acestea necesită lucrări de reabilitare și modernizare ce pot fi combinate cu lucrări de izolare termică la diferite elemente ale anvelopei, lucrări care au ca rezultat final reducerea consumului de energie anual, raportat la suprafața utilă. În municipiul Giurgiu, există un total de 378 blocuri, cu 900 scări și 16.166 apartamente.

Educație, Sanatate, Infrastructură și Utilități ale Municipiului Giurgiu:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Sistemul educațional este format din învățământul preșcolar ce se desfășoară în 10 grădinițe, din care 6 cu program normal și 4 cu program prelungit (numărul copiilor înscriși la grădinițe este de 1582, iar numărul educatorilor de 94), din învățământ primar și gimnazial ce este organizat în 9 unități școlare (4761 de elevi și 344 de cadre didactice), din învățământ liceal ce se desfășoară în 7 unități școlare (cu 340 de cadre didactice și 4033 de elevi la curs de zi și 621 de elevi la curs seral), din învățământ postliceal și profesional ce se desfășoară în 4 unități (cu un total de 47 de cadre didactice și 106 elevi la curs de zi și 294 de elevi la curs seral) și chiar din învățământ postuniversitar internațional.

Sistemul medical municipal este format din spital, cabinete medicale, farmacii și societăți comerciale cu profil medical, iar infrastructura constă în Spitalul Județean de Urgențe (cu o capacitate de 434 paturi și ambulatoriu de specialitate), 27 cabinete medicale medicină de familie, 25 cabinete medicale de stomatologie, 33 cabinete medicale de specialitate, 22 farmacii și 7 operatori privați în domeniu.

Alimentarea cu energie electrică. În municipiul Giurgiu, furnizarea de energie electrică se face de către ENEL Energie Muntenia, iar distribuția energiei electrice se face prin linii aeriene și subterane. În anul 2010, ENEL Energie Muntenia a distribuit în Giurgiu 111.704 MWh. Rețeaua de distribuție de joasă tensiune este preponderent în cablu, în zonele centrale și în zonele de blocuri de locuințe, fiind alcătuită în mare parte din linii subterane.

Alimentare cu apă potabilă și canalizare. La nivelul județului se află în derulare proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, prin care municipiul Giurgiu, ce deține ponderea cea mai mare a investițiilor, 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, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate. Noua stație se întinde 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Alimentare cu gaze naturale. În municipiul 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 bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

Alimentarea cu energie termică. În municipiul Giurgiu, distribuția și furnizarea energiei termice este asigurată în regim centralizat de către Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice - RADET Secția Giurgiu Termoficare. Reabilitarea infrastructurii de producere, transport și distribuție energie termică a orașului prin repararea, înlocuirea traseelor, extinderea și modernizarea punctelor și centralelor termice, a rețelelor de distribuție și contorizarea consumatorilor au făcut obiectul priorităților de investiții din perioada 2009-2013. Sistemul de alimentare centralizată cu căldură prin intermediul căruia se realizează, în prezent, alimentarea cu energie termică a consumatorilor situați în municipiul Giurgiu, este unul complex, în sensul că, inițial, pentru asigurarea necesarului de energie termică, încălzire și preparare apă caldă menajeră, a fost adoptat sistem de alimentare centralizată cu căldură prin Centrală Electrică de Termoficare (CET), rețea de transport, puncte termice de cvartal și rețele de distribuție. În anul 1984, în partea de Vest a municipiului, a fost realizată Centrala Electrică de Termoficare Giurgiu (CET Giurgiu) alimentând exclusiv consumatorii casnici de căldură. Începând cu anul 1999, în municipiul Giurgiu, nu s-a mai livrat, centralizat, apă caldă de consum. Prepararea ei se face local cu cazane locale pe gaze naturale sau cu boilere electrice. Energia termică este distribuită populației și agenților economici prin puncte termice sau module de scară dintre care circa 80% sunt modernizate (schimbătoare de căldură cu plăci, pompe de înaltă eficiență, aparatură de măsură electronică de înaltă performanță).

Rețelele de transport (primare) și distribuție (secundare) a energiei termice. Lungimea totală a rețelelor de transport agent termic din municipiu este de 50,8 km rețea (tur/retur), dintre care 28,2 km rețea supraterană, cu o vechime de peste 20 ani, generând pierderi de agent termic și căldură (18,7 %). Rețeaua are izolație clasică cu vată minerală, cu o uzură a conductelor de circa 30 %, iar al izolației de circa 60 %. Restul rețelei (22,6 km) este compusă din rețele subterane aflate în bună stare, fiind reabilitate în proporție de 100 % cu conducte preizolate. Rețelele de distribuție agent termic au fost reabilitate în proporție de 73,56 %. Procent mediu de pierderi de căldură fiind de 14,6 % și se prezintă după cum urmează: • din centrale de cartier: o rețea termică cu lungime totală de 1980 m. •

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

din Puncte Termice: lungimea totală a rețelei de distribuție: 103.234 m (tur și retur încălzire, tur și recirculare acc).

Punctele termice. În municipiul Giurgiu, funcționează 33 de puncte termice și 97 module de scară de bloc, ce alimentează agenți economici, instituții publice și case particulare. În general, contorizarea se realizează la nivelul punctelor termice sau la consumatorul industrial sau particular. În prezent, 2004 apartamente (178 de scări din totalul pe municipiu de 853 de scări de bloc) sunt alimentate individual cu module de scară, inclusiv distribuție interioară pe orizontală. Municipiul Giurgiu are un număr de 15.299 apartamente ce au fost alimentate cu căldură în sistem centralizat. În ultimii 20 de ani, din cauza reducerii dramatice a industriei din zonă și, implicit, a resurselor materiale ale populației 5.326 apartamente s-au debransat de la sistemul centralizat, o mare parte (2.768 apartamente din 375 de scări) preferând centralele de apartament pe gaze naturale. De asemenea, se înregistrează 2.633 apartamente nelocuite. În anul 2010, consumul de căldură acoperit de sistemul centralizat a fost de 89720 Gcal.

Iluminatul public. Din punct de vedere constructiv, la nivelul localității, iluminatul public se realizează prin intermediul unei infrastructuri tehnico-edilitare specifice, compusă din aparate de iluminat echipate cu surse electrice de lumină corespunzătoare, console și accesorii de montajfixare, stâlpi de susținere, rețea electrică de joasă tensiune, supraterană sau subterană, posturi de transformare, cutii de distribuție și echipamente de comandă, automatizare, măsurare și control. În municipiul Giurgiu, există 53 posturi de transformare ce alimentează iluminatul public prin intermediul punctelor de aprindere și 80 de puncte luminoase repartizate pe 131 km (lungimea străzilor). Rețeaua de alimentare cu energie electrică a sistemului de iluminat public se află la momentul actual, în proprietatea societății ENEL, excepție făcând rețelele electrice realizate pentru extinderea sistemului. În municipiul Giurgiu, serviciul de iluminat public este asigurat de S.C. Giurgiu Servicii Locale S.A.

Transportul public. În municipiul Giurgiu, transportul public este asigurat de S.C. TRACUM S.A., societate comercială înființată de Consiliul Local al municipiului, care este și acționar unic, societate licențiată de A.N.R.S.C. Parcul auto destinat transportului public de călători este format din 8 autobuze, ce circulă pe patru trasee urbane, cu o lungime totală de circa 60 km, deservind cele mai dense cartiere din municipiu. Obiectivul primăriei Giurgiu este ca rețeaua de transport public să permită oricărui călător să ajungă, mergând pe jos, de la locuința sa, la cea mai apropiată stație, în cel mult 5-10 minute (distanță de sub 350 m corespunzătoare unui ritm mediu).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Rețelele auto și pietonale au fost realizate pentru facilitarea accesului la proprietăți, precum și pentru creșterea gradului de confort pietonal. Terenurile ce au categoria de drumuri de acces la ansamblul de locuințe, zona Decebal (alei betonate) sunt situate în zona II.

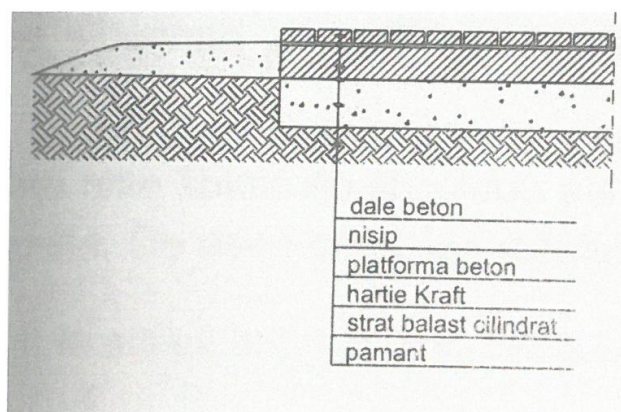


Zona II, alei betonate

Vecinătățile categoriei de drumuri de acces sunt următoarele:

- ✓ la Sud: Bd-ul Daciei;
- ✓ la Nord: CF Giurgiu-Ruse;
- ✓ la Est: Bd-ul București;
- ✓ la Vest: Str Decebal

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Schita alee betonata

Centralizatorul valorilor pe contul de constructii:

Cont	Denumire proprietate	Valoarea de piata/justa la 03.12.2019 (lei)
212	ALEI BETONATE-ZONAII	10,121,046.56
	Total Constructii speciale	10,121,046.56
TOTAL GENERAL		10,121,046.56

Intocmit de,
Corabie Iulian – evaluator autorizat EPI,
Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

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 imobiliarare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

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

Pentru anul 2019, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte exemplificate mai jos.

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numarului de tranzactii;
- stabilizarea pietei ;
- mentinerea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale: cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

Prețul apartamentelor cu una, două, trei sau 4 camere diferă în funcție de zonă, de anul construirii blocului, de suprafata utila a apartamentelor, de etajul in care este situat in bloc, de finisaje si de compartimentari, etc. În centru, sunt blocuri cu apartamente de comandate, cu o suprafață mai mare,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

pe când spre marginea orașului sunt apartamente mai mici. Din spusele agenților imobiliari din zonă, clienții preferă locuințele de pe Șoseaua București, după care urmează Bulevardul CFR și zona Ultracentrală (bd. Vlad Țepeș).

Tip bun imobil	Minim (Euro)	Maxim (Euro)
1 camera	6.000	22.000
2 camere	13.000	42.000
3 camere	23.000	55.000
4 camere	25.000	58.000

Prețurile locuințelor din Municipiul Giurgiu sunt destul de mici, dar acestea pot să varieze în funcție de locație, suprafață, dotări, finisaje, compartimentare și alte aspecte. Pentru garsoniere, prețurile pot începe de la 6000 EUR și pot ajunge și la 22.000 EUR, în funcție de locație, confort sau suprafață.

În privința apartamentelor de 2 camere, prețurile pot fi chiar mai mici de 15.000 EUR în unele cazuri, dar pot și urca la valori de peste 40.000 EUR.

Ofertele pentru apartamentele de 3 camere variază de la valori de 20.000 EUR (sau chiar mai mici), până la valori de peste 50.000 EUR.

Pe piața imobiliară din Giurgiu, apartamentele de 2 și 3 camere sunt cele mai căutate pentru că oferă spațiu și confort suficient la prețuri foarte bune. Astfel de locuințe pot fi achiziționate prin bani cash, credit bancar, sau chiar prin Programul „Prima Casă”.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatile imobiliare se află în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu.

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

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare. Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietățile imobiliare, utilitățile tehnico-edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren pentru construcții edilitare și de interes public" și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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 :

- demolare construcții și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - inadecvată
- utilizare industrială - inadecvată
- utilizare comercială - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială - Nu
- utilizare industrială – Nu
- utilizare clădiri și construcții interes public - Nu

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și “teren pentru construcții edilitare și de interes public” și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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/justă**.

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.

Valoarea justă: (definiție conf. IFRS 13) " Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării"

Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează în scopul determinării valorii juste/de piață a acestora la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor respective, starea acestuia și de prețul pieței. Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietatilor de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- furnizorii de servicii în domeniul construcțiilor și instalațiilor;
- 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).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.*
- ❖ *Valoarea globală estimată pentru activele imobiliare (teren, clădiri și construcții speciale) nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului*
- ❖ *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietățile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de către evaluator.*
- ❖ *Nu s-au făcut investigații și nu s-au inspectat acele părți ale proprietății ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și am presupus că acele părți sunt în stare tehnică bună, în conformitate cu normele de funcționare a elementelor respective și cu efectele care se pot constata prin inspectia părților vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al clădirilor. Se presupune că nu există aspecte ascunse ale construcțiilor, care ar avea ca efect influențarea negativă a valorii estimate.*

4.3. Clauze speciale

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 5 EVALUAREA PROPRIETATII

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

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata/juste a proprietatilor imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate.

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

PENTRU CONSTRUCTII SPECIALE: Abordarea prin cost - Metoda Costului de Inlocuire Net (CIN) si metoda indiciala.

Descrierea sumara a abordarilor si metodelor de evaluare utilizate

5.1 Evaluarea constructiilor speciale

5.1.1. Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN)

Estimarea valorii de piata prin metoda costurilor se bazeaza pe comparatia costului de construire a unei proprietati cu valoarea unei proprietati existente.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o relatie intre valoare si cost.

Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia în considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat și deprecierea functionala și externa.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Fisa de calcul pe costuri segregate pentru tipurile reprezentative de structuri ale construcțiilor speciale se găsesc în – Fisa de evaluare.

Fisele de calcul pentru construcțiile speciale: pentru alei, se stabilește costul de înlocuire unitar. Costul de înlocuire unitar este folosit în continuare în tabelul cu mijloacele fixe pentru determinarea costului de înlocuire brut CIB. Această fișă și tabel este cuprinsă în anexa.

Costul de înlocuire brut este transferat în tabelul centralizator din anexa unde i se aplică deprecierea și rezultă costul de înlocuire net CIN, respectiv Valoarea Justă

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 deprecieri:

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;

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

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

$$D_{fiz} \% = \frac{D_{uc}}{D_{ut}} \times 100 = \frac{D_{uc}}{D_{uc} + D_{ur}} \times 100,$$

in care:

D_{fiz}	= deprecierea fizica;
D_{uc}	= durata de utilizare consumata;
D_{ur}	= durata de utilizare ramasa;
D_{ut}	= durata de utilizare totala: $D_{ut} = D_{uc} + D_{ur}$

Deprecierea functionala este determinata 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 functional la momentul evaluării. Deprecierea functionala poate fi cauzata de o deficiență față de standarde și normele pietii, de supraadecvare. Deprecierea functionala afectează o clădire în urma unor decizii legate de natura activităților derulate în imobilul respectiv. O clădire care era adecvata functional la momentul construcției sale, poate deveni neadecvata pe măsura ce standardele și materialele de construcție se schimbă. Deprecierea functionala poate fi recuperabila sau nerecuperabila.

Deprecierea externa este generata, 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 6 CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii

Pentru alegerea finală a valorii de piață/justa, rezultatul obținut a fost reanalizat din perspectiva preciziei, a adecvării aplicabilității metodei precum și a cantității și calitatii informațiilor disponibile la data evaluării în zona de amplasare respectivă.

Se propune ca valoare de piață/justa valoarea estimată prin cea mai adecvată și relevantă cale pentru evaluare și care oferă cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru construcțiile speciale.

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării precum și a parității monedei naționale.

Valorile respective nu cuprind TVA. Și nici obligațiile față de mediu.

Este important de subliniat faptul că valorile de piață/juste propuse reprezintă estimări făcute de evaluator, bazate pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

În cazul construcțiilor au existat pierderi de valoare datorate depreciilor fizice existente la data inspecției în teren și care au fost luate în considerare distinct în abordarea prin cost.

6.2. Opinia evaluatorului

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. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
Corabie Iulian

Pag 28

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTIE SPECIALA							
aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu							
Data evaluării:		03.12.2019					
Curs valutar la data evaluării:		4.7777					
1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI							
Denumire:	Alei betonate-Zona II						
Destinație:	construcție speciala						
Cod clasificare							
Cont contabil							
Numar inventar							
Carte Funciara							
Localizare:	Giurgiu, judet Giurgiu, zona II						
Dimensiuni, suprafete	35.300.00 mp						
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE							
Localizare: Zona II							
Vecinatati:							
la Sud: Bd-ul Daciei;							
la Nord:CF Giurgiu-Russe;							
la Est: Bd-ul Bucuresti;							
la Vest: Str Decebal							
3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT							
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Alee betonata	BRMBRD	35,300.0	59.07	2,085,033	1	1	2,647,991.33
TOTAL INFRASTRUCTURA							2,647,991.33
TOTAL CONSTRUCȚII - EUR							2,647,991.33
PREȚ FINAL EURO / MP							75.01
4. CALCULUL DEPRECIERILOR							
Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)			
Depreciere fizica	2,647,991	20%	529,598	2,118,393			
Depreciere functionala		0%	0	0			
Depreciere economica		0%	0	2,118,393			
Valoarea de piata / justa estimată	2,118,393 EUR						
Valoarea de piata / justa estimată	10,121,046.56 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					



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
B-dul București, nr. 47-51
tel. 004 0246 211 627, 215 631
mobili: 004 0377 745 114
cod postal 090044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
Nr. 58818/02.12.2019

Către,

JUST CONTA BUSSINES S.R.L.
Localitatea Giurgiu, Jud. Giurgiu

În vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu a unor terenuri ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate) și a înregistrării lor în contabilitate, vă rugăm să procedați la executarea lucrărilor de evaluare a următoarelor zone:

- Zona I mărginită la E de B-dul București, la N de b-dul Daciei, la V de str. Negru Vodă și la S de b-dul Mihai Viteazu, în suprafață de 40.200 mp;
- Zona II mărginită la E de B-dul București, la N de CF Giurgiu-Russe, la V de str. Decebal și la S de b-dul Dacici, în suprafață de 35.300 mp;
- Zona III mărginită la V de B-dul București, la N CF Giurgiu-Russe, la E de str. 1 Decembrie 1918 și la S de str. Tineretului, în suprafață de 65.500 mp;
- Zona IV mărginită la V de B-dul București, la N de str. Tineretului, la E de str. 1 Decembrie 1918 și la S de b-dul Acad. Miron Nicolescu, în suprafață de 41.500 mp.

Vă mulțumim pentru colaborare!

PRIMAR,
BARBU NICOLAE

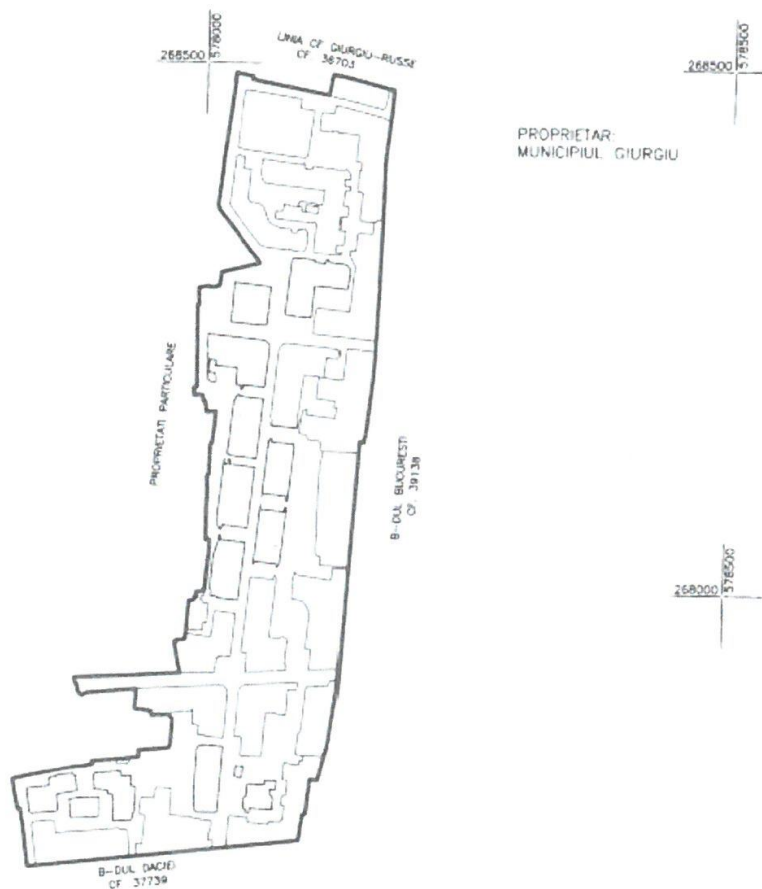
DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
TRĂISTARU CRISTIAN

COMPARTIMENTUL CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI,
PENȚEA GABRIELA

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000
MUN. GIURGIU
JUD. GIURGIU

ZONA MARGINITA LA EST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD DE CF GIURGIU-RUSSE,
LA VEST DE STR. DECEBAL SI LA SUD DE B-DUL DACIEI



SUPRAFATA ZONEI MARGINITE LA EST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD DE CF GIURGIU-RUSSE,
LA VEST DE STR. DECEBAL SI LA SUD DE B-DUL DACIEI - S= 122314 MP

SUPRAFATA RAMASA DE CONSTATAT - S= 35.500 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Acest raport a fost întocmit în 2 (două) exemplare și cuprinde 33 pagini.

Evaluator autorizat E.P.I.
Corabie Iulian


ANEXA 7 LA HCM NR.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Raport de Evaluare

**Terenuri cu categoria-drumuri de acces la ansambluri de locuinte (Alei betonate),
Zona III, cartier Tineretului Nord**



Beneficiar: Primăria Mun Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării: Evaluator Corabie Iulian

Decembrie 2019

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatie juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunurilor

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 constructiilor speciale

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Opinia evaluatorului

Anexe:

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE

ADRESA NR 58818/02.12.2019

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 cu legitimatia 18059, 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 destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatilor:	proprietati imobiliare (constructii speciale): <ul style="list-style-type: none">• Cont 212: bunuri imobiliare: <i>Terenuri cu categoria-drumuri de acces la ansambluri de locuinte (Alei betonate), zona III</i>
Localizare:	Municipiul Giurgiu judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Giurgiu, judet Giurgiu, si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Expert evaluator Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	03.12.2019
Data inspectiei:	02.12.2019
Data raportului:	03.12.2019
Curs valutar de referinta:	1 EUR=4.7777 LEI

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatilor care fac 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.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata/justa estimata a bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu, judet Giurgiu la data de 03.12.2019, estimata prin metoda de evaluare (adekvata) utilizata, este exemplificata mai jos:

NR crt	CONT	DENUMIRE BUN	TIP DRUM	SUPRAFATA (mp)	Cartier/Zona	VECINATATI	VALOARE JUSTA	SITUATIE JURIDICA
1	212	Alei Betonate zona III	betonat	65,500.00	Tineretului N	Vecinatati: la Sud: Str Tineretului; la Nord:CF Giurgiu-Russe; la Est: Str 1 Decembrie 1918; la Vest: B-dul Bucuresti	18,779,845.60	Domeniul Public

NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta valoarea de piata/justa.
- 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 inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

membu titular

CORABIE IULIAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific 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, certific 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, certific că nu am 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 îmi 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 mi-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 mele 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatii – definirea temei – scopul si data evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie bunurile care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu judet Giurgiu, *situate in zona III, alei betonate in suprafata de 124.627,16 mp.*

- Constructii speciale- Cont 212: constructii speciale

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata/justa a bunurilor imobiliare.

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

Valoarea justa: (definitie conf. IFRS 13) ” Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”

Scopul evaluarii: Evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Giurgiu, judet Giurgiu si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei

Data evaluarii: 03.12.2019

Data inspectiei: 02.12.2019

Data raportului: 03.12.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul Bucuresti nr 49-51, Cod Poștal: 080044

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro ; Telefon: 004 0246.211.627; 215.631; Fax: 004.0246.215.405

Mobil: 004.0372.735.333

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI, Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256; E-mail: raluca@jconta.ro

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

1.4. Surse de informare

- ✓ Adresa nr 58818/02.12.2019 de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu (anexat la Raport);
- ✓ Plan de situație scară 1:5000
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportarea evaluării
 - 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, Jr., MAI, SRA
- ✓ Standardele Internaționale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizări corporale) și IAS 36 (Deprecierea bunurilor).
- ✓ Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluărilor Autorizate din România privind evaluarea proprietăților imobiliare în scopul raportării financiare
- ✓ OG 81/2003 actualizată, art. 2, privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare
- ✓ Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare"
- ✓ Inspectia la fața locului a proprietății imobiliare implicate

1.5. Clauze de confidențialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultantii dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

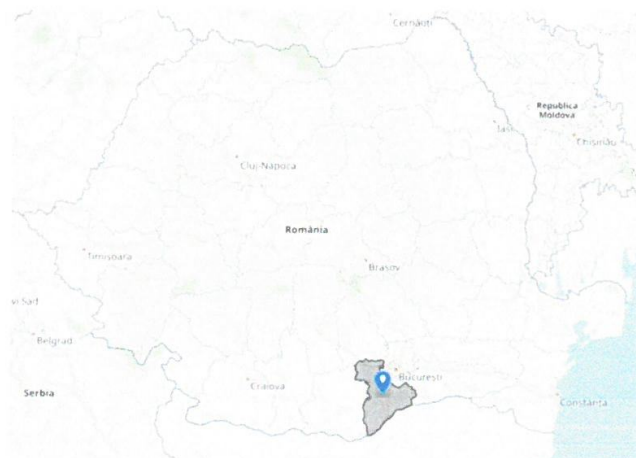
2.1. Situatia juridica

Situatia juridica actuala a bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu este cuprinsa în Adresa emisa de Compartimentul Cadastru si Evidenta Strazi si puse la dispozitie de catre Primaria Municipiului Giurgiu.

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatilor

Giurgiu este un județ situat în sudul României. Reședința județului este municipiul Giurgiu. Județul Giurgiu, având o suprafață totală de 3.526 km² este parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia, alături de județele Argeș, Călărași, Dâmbovița, Ialomița, Prahova și Teleorman. Giurgiu se află la granița cu Bulgaria, fiind situat la nord de Dunăre. Principalele artere rutiere de interes local pot fi grupate în trei categorii, respectiv:

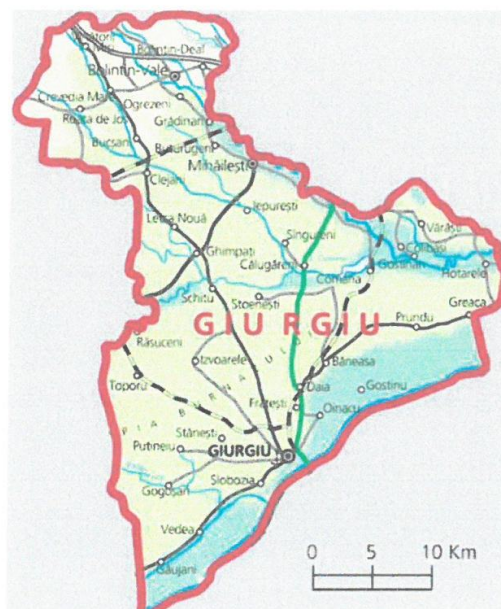
- drumuri europene E 70 (pe direcția est-vest spre Serbia), E 85 (pe direcția nord-sud spre Ucraina), Podul Prietenia peste Dunăre făcând parte din acesta
- drumuri naționale, respectiv DN 5 Giurgiu – București, DN 5B Giurgiu – Ghimpați, DN 5C Giurgiu – Zimnicea, DN 41 Oltenița – Giurgiu
- drumuri județene, respectiv DJ 503 Giurgiu - Satu Nou – Videle, DJ 504 Giurgiu – Alexandria și DJ 507 Giurgiu - Oinacu - Gostinu



Amplasarea judetului Giurgiu in cadrul teritoriului Romaniei, in partea de sud a tarii

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Municipiul Giurgiu este localitate de Rang II (municipiu de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități), în conformitate cu Legea nr. 351/2001 și este centru urban în Regiunea Sud Muntenia.



Vecinătatea municipiului Giurgiu cu orașul bulgar Ruse a reprezentat și reprezintă o oportunitate deosebită pentru localitate de a dezvolta relații de colaborare, astăzi deja tradiționale, în multe domenii de activitate. Județul Giurgiu este poziționat la o distanță de 65 km sud de capitala țării, București, și este străbătut de paralela 43°53' latitudine nordică și meridianul 25°59' longitudine estică. Reședința județului este municipiul Giurgiu, situat la 60 km de capitala țării pe drumul european E70 ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu. Vechi vad comercial la Dunăre, municipiul Giurgiu este amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații: rutiere și feroviare pe coridoarele pan-europene IV și IX, precum și navale, Portul Giurgiu fiind situat pe coridorul paneuropean VII.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Populația Municipiului Giurgiu: Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial în ultimul deceniu, scăderea fiind generată în principal de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor.

Conform ultimelor date oficiale (recensământul din anul 2011), numărul total al locuitorilor municipiului este de 61.353 locuitori, din care 48,9 % bărbați. Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial (-10%) în ultimul deceniu, scăderea de la 68.537 locuitori (anul 2002) fiind generată, în principal, de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor. Totuși, se constată că structura de vârstă este sănătoasă cu populație puternică, aproape două treimi aptă de muncă, din care două treimi formată profesional, cu repartiție egală între bărbați și femei și cu 13% pensionari. Tineretul sub 25 de ani reprezintă circa un sfert din întreaga populație.

Istoria Municipiului Giurgiu: Orașul Giurgiu a fost cel mai probabil întemeiat în secolul al IV-lea, ca port la Dunăre, de către comercianții genovezi, care s-au aventurat până aici pentru a construi un mic avanpost comercial, o cetate pe insula Sfântul Gheorghe; ei au construit o bancă și o piață pentru mătăsuri și catifele. Orașul l-au numit după sfântul protector al Genovei, Sfântul Gheorghe (în italiană San Giorgio), de la care se trage numele actual. Giurgiul a fost pentru prima dată menționat în documentul Codex Latinus Parisinus din 1394, în timpul domniei lui Mircea cel Bătrân. În 1420 a fost

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

cucerit de Imperiul Otoman care dorea astfel să dețină controlul traficului pe Dunăre. Otomanii au numit Giurgiu "Yergöğü". Fiind un oraș fortificat, Giurgiu a jucat un rol important în războaiele frecvente dintre români și turci pentru controlul Dunării, în special în încercările lui Mihai Viteazul de a stăvili atacurile turcești, iar mai apoi în războaiele ruso-turce. În 1659 Giurgiu a fost ars din temelii. În 1829 zidurile și fortificațiile au fost complet distruse, astfel că singura apărare care-i mai rămânea era castelul amplasat pe insula Slobozia, legată de țărm cu un pod.

Prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești a fost construită între București și Giurgiu, stația de la Giurgiu fiind inaugurată la 1 noiembrie 1869. Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința județului Vlașca.

Cu toate că orașul Giurgiu are câteva sute de ani în vechime, județul Giurgiu este relativ nou. Teritoriile pe care se află astăzi județul au fost fie parte din județul Vlașca sau Imperiul Otoman (prin raiaua Giurgiu), ori împărțite între regiunea Teleorman și regiunea București. Între 1952-1954, regimul comunist, sprijinit de URSS, a construit Podul Giurgiu-Ruse (sau Podul Prieteniei), primul pod peste Dunăre care leagă România de Bulgaria. Giurgiu a fost declarat municipiu la 17 februarie 1968. Tot atunci, teritoriul actual al județului a fost înglobat în județul Ilfov, cu reședința la București. În 1981, o reorganizare administrativă regională a dus la divizarea județului Ilfov, partea sa vestică și central-sudică au format actualul județ Giurgiu

Economia Municipiului Giurgiu: Municipiul este cunoscut în domeniul construcției de nave fluviale (întreruptă în 1998 și reluată în 2003), metalurgie, chimie și construcții de mașini, însă și în domeniul industriilor textile și a confecțiilor, alimentară și a confecțiile metalice, în producția de materiale de construcții sau în domeniul serviciilor, acestea fiind de referință.

În perioada 2004 -2008, ca și în întreaga țară, și în municipiul Giurgiu s-a înregistrat o perioadă de dezvoltare economică, însă, începând cu anul 2009, a avut loc un declin al sectorului economic, declin ce se manifestă și, în prezent, ca urmare a crizei economice mondiale.

În prezent, sectorul economic al municipiului este dominat de Port și Zona Liberă Giurgiu, fiind evident că înființarea unui port de mărfuri, separat de gara fluvială pentru pasageri, va transforma Giurgiu, prin transport multimodal, într-un important punct de tranzit al mărfurilor pe ruta Asia - Europa, sens în care investiția concernului austriac VOESTALPINE a devenit un reper important pentru economia locală.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Zona Libera Giurgiu este una dintre cele mai vaste din Europa (160 ha), fiind situată în sudul orașului între cele două diguri îndreptate spre Dunăre și are un profil preponderent industrial. S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. deține în proprietate spații pentru depozitare, hale, platforme betonate, birouri și containere, ce pot fi închiriate pe o perioadă de minim o lună până la maxim 5 ani, conform prevederilor legale aplicabile. Totodată, S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. oferă pentru exploatare terenuri (pot fi închiriate sau concesionate pe o perioadă de maxim 49 de ani, cu posibilitate de prelungire pentru încă 20 ani sau pot fi atribuite în folosință, prin licitație publică, persoanelor fizice și juridice, române sau străine) pentru realizarea de activități de producție, depozitare și prestări servicii. De asemenea, se mai oferă prestări servicii, de genul - operațiuni portuare, respectiv de încărcare/descărcare a mărfurilor în/din nave fluviale și transport rutier de mărfuri intern și internațional. Trebuie menționat că, prin specificul activității sale, Zona Libera Giurgiu este o arie geografică de atracție atât pentru țările membre ale Uniunii Europene, cu preponderență cele riverane Dunării, cât și pentru țări extracomunitare, precum Serbia, Turcia, Israel, Republica Moldova, și, în perspectivă apropiată, China.

Parcul Tehnologic și Industrial Giurgiu Nord se întinde pe o suprafață de 13,4 ha și se află situat în zona de nord a orașului, pe drumul național DN5, în cadrul lui, existând activități din domeniile țesătorie, finisaj, confecții, chimicale, prelucrarea sticlei plate și mobilă. Atuurile economico-comerciale ale Parcului Industrial Giurgiu sunt ieșirea la calea ferată Giurgiu - Nord, apropierea de port (3 km) și de Vamă (1 km), distanța relativ mică față de capitală (62 km), în special, față de Aeroportul Otopeni (75 km).

Puncte de interes turistic al Municipiului Giurgiu: Turnul cu ceas, Podul Prieteniei, Insula Mocanu, Situl arheologic „Malul Roșu”, Strada Tabiei - ruinele fortificației Tabiei, Teatrul Valah, Muzeul de istorie, Biserica Smarda, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Gara centrală, Biserica Greco-Catolică (pictată de Gheorghe Tattarescu), Biserica Catolică, Centrul cultural Ion Vinea, Ateneul, Mănăstirea Sf. Nicolae, Grădina Alei (printre primele grădini publice realizate în România), Ruinele cetății medievale, Podul Bizetz - primul pod în curbă din Europa, Portul Ramadan, Canalul Cama (Florilor sau Sf. Gheorghe), Gara Giurgiu Nord, Gara fluvială și faleza.

Teritoriul administrativ al Municipiului Giurgiu:

- Suprafața totală de teren intravilan și extravilan este de 5.233,31 ha, din care:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Teren intravilan Teren extravilan

2.358,28 ha **2876,03 ha**

- Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, din care:

suprafață arabilă	livezi și pepiniere pomicole	vii și pepiniere viticole	pășuni
1.691 ha	6 ha	108 ha	58 ha

- Municipiul dispune și de:

spații verzi	parcurile și grădinile publice
40 ha	10 ha

- Suprafața locuită a municipiului este de 923.705 mp, din care:

proprietate privată	proprietate de stat
896.641 m² (97.1%)	27.064 m²(2.9%)

- În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care:

străzi betonate și asfaltate	străzi pietruite cu piatră brută și de râu
111,5 km	20 km

Cladiri ale Municipiului Giurgiu: În municipiul Giurgiu, aproximativ 95 % din unitățile locative existente sunt în proprietate privată, astfel încât mai puțin de 600 de clădiri aparțin proprietății publice. Clădirile administrate de primăria municipiului Giurgiu sunt în general, clădiri construite în regim de P+4, au pereții exteriori din B.C.A. și necesită lucrări de izolare termică cu materiale termoizolante suplimentare, pentru creșterea performanței energetice a anvelopei acestora. Dintre clădirile municipale destinate sistemului de învățământ, 59 % sunt clădiri cu acoperiș tip șarpantă, la care nu s-au luat măsuri de izolare termică a planșeelor (pierderile cele mai mari la acest tip de clădiri se înregistrează prin planșeul sub pod), chiar dacă lucrările nu sunt foarte costisitoare și au o durată de amortizare mică (sub 5 ani). Fondul de clădiri din municipiul Giurgiu, cu altă destinație decât cea de locuință, are în marea lui majoritate clădiri cu o vechime mai mică de 50 ani, iar acestea necesită lucrări de reabilitare și modernizare ce pot fi combinate cu lucrări de izolare termică la diferite elemente ale anvelopei, lucrări care au ca rezultat final reducerea consumului de energie anual, raportat la suprafața utilă. În municipiul Giurgiu, există un total de 378 blocuri, cu 900 scări și 16.166 apartamente.

Educație, Sanatate, Infrastructură și Utilități ale Municipiului Giurgiu:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Sistemul educațional este format din învățământul preșcolar ce se desfășoară în 10 grădinițe, din care 6 cu program normal și 4 cu program prelungit (numărul copiilor înscriși la grădinițe este de 1582, iar numărul educatorilor de 94), din învățământ primar și gimnazial ce este organizat în 9 unități școlare (4761 de elevi și 344 de cadre didactice), din învățământ liceal ce se desfășoară în 7 unități școlare (cu 340 de cadre didactice și 4033 de elevi la curs de zi și 621 de elevi la curs seral), din învățământ postliceal și profesional ce se desfășoară în 4 unități (cu un total de 47 de cadre didactice și 106 elevi la curs de zi și 294 de elevi la curs seral) și chiar din învățământ postuniversitar internațional.

Sistemul medical municipal este format din spital, cabinete medicale, farmacii și societăți comerciale cu profil medical, iar infrastructura constă în Spitalul Județean de Urgențe (cu o capacitate de 434 paturi și ambulatoriu de specialitate), 27 cabinete medicale medicină de familie, 25 cabinete medicale de stomatologie, 33 cabinete medicale de specialitate, 22 farmacii și 7 operatori privați în domeniu.

Alimentarea cu energie electrică. În municipiul Giurgiu, furnizarea de energie electrică se face de către ENEL Energie Muntenia, iar distribuția energiei electrice se face prin linii aeriene și subterane. În anul 2010, ENEL Energie Muntenia a distribuit în Giurgiu 111.704 MWh. Rețeaua de distribuție de joasă tensiune este preponderent în cablu, în zonele centrale și în zonele de blocuri de locuințe, fiind alcătuită în mare parte din linii subterane.

Alimentare cu apă potabilă și canalizare. La nivelul județului se află în derulare proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, prin care municipiul Giurgiu, ce deține ponderea cea mai mare a investițiilor, 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, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate. Noua stație se întinde 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Alimentare cu gaze naturale. În municipiul 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.

Alimentarea cu energie termică. În municipiul Giurgiu, distribuția și furnizarea energiei termice este asigurată în regim centralizat de către Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice - RADET Secția Giurgiu Termoficare. Reabilitarea infrastructurii de producere, transport și distribuție energie termică a orașului prin repararea, înlocuirea traseelor, extinderea și modernizarea punctelor și centralelor termice, a rețelelor de distribuție și contorizarea consumatorilor au făcut obiectul priorităților de investiții din perioada 2009-2013. Sistemul de alimentare centralizată cu căldură prin intermediul căruia se realizează, în prezent, alimentarea cu energie termică a consumatorilor situați în municipiul Giurgiu, este unul complex, în sensul că, inițial, pentru asigurarea necesarului de energie termică, încălzire și preparare apă caldă menajeră, a fost adoptat sistem de alimentare centralizată cu căldură prin Centrală Electrică de Termoficare (CET), rețea de transport, puncte termice de cvartal și rețele de distribuție. În anul 1984, în partea de Vest a municipiului, a fost realizată Centrala Electrică de Termoficare Giurgiu (CET Giurgiu) alimentând exclusiv consumatorii casnici de căldură. Începând cu anul 1999, în municipiul Giurgiu, nu s-a mai livrat, centralizat, apă caldă de consum. Prepararea ei se face local cu cazane locale pe gaze naturale sau cu boilere electrice. Energia termică este distribuită populației și agenților economici prin puncte termice sau module de scară dintre care circa 80% sunt modernizate (schimbătoare de căldură cu plăci, pompe de înaltă eficiență, aparatură de măsură electronică de înaltă performanță).

Rețelele de transport (primare) și distribuție (secundare) a energiei termice. Lungimea totală a rețelelor de transport agent termic din municipiu este de 50,8 km rețea (tur/retur), dintre care 28,2 km rețea supraterană, cu o vechime de peste 20 ani, generând pierderi de agent termic și căldură (18,7 %). Rețeaua are izolație clasică cu vată minerală, cu o uzură a conductelor de circa 30 %, iar al izolației de circa 60 %. Restul rețelei (22,6 km) este compusă din rețele subterane aflate în bună stare, fiind reabilitate în proporție de 100 % cu conducte preizolate. Rețelele de distribuție agent termic au fost reabilitate în proporție de 73,56 %. Procent mediu de pierderi de căldură fiind de 14,6 % și se prezintă după cum urmează: • din centrale de cartier: o rețea termică cu lungime totală de 1980 m. •

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

din Puncte Termice: lungimea totală a rețelei de distribuție: 103.234 m (tur și retur încălzire, tur și recirculare acc).

Punctele termice. În municipiul Giurgiu, funcționează 33 de puncte termice și 97 module de scară de bloc, ce alimentează agenți economici, instituții publice și case particulare. În general, contorizarea se realizează la nivelul punctelor termice sau la consumatorul industrial sau particular. În prezent, 2004 apartamente (178 de scări din totalul pe municipiu de 853 de scări de bloc) sunt alimentate individual cu module de scară, inclusiv distribuție interioară pe orizontală. Municipiul Giurgiu are un număr de 15.299 apartamente ce au fost alimentate cu căldură în sistem centralizat. În ultimii 20 de ani, din cauza reducerii dramatice a industriei din zonă și, implicit, a resurselor materiale ale populației 5.326 apartamente s-au debransat de la sistemul centralizat, o mare parte (2.768 apartamente din 375 de scări) preferând centralele de apartament pe gaze naturale. De asemenea, se înregistrează 2.633 apartamente nelocuite. În anul 2010, consumul de căldură acoperit de sistemul centralizat a fost de 89720 Gcal.

Iluminatul public. Din punct de vedere constructiv, la nivelul localității, iluminatul public se realizează prin intermediul unei infrastructuri tehnico-edilitare specifice, compusă din aparate de iluminat echipate cu surse electrice de lumină corespunzătoare, console și accesorii de montajfixare, stâlpi de susținere, rețea electrică de joasă tensiune, supraterană sau subterană, posturi de transformare, cutii de distribuție și echipamente de comandă, automatizare, măsurare și control. În municipiul Giurgiu, există 53 posturi de transformare ce alimentează iluminatul public prin intermediul punctelor de aprindere și 80 de puncte luminoase repartizate pe 131 km (lungimea străzilor). Rețeaua de alimentare cu energie electrică a sistemului de iluminat public se află la momentul actual, în proprietatea societății ENEL, excepție făcând rețelele electrice realizate pentru extinderea sistemului. În municipiul Giurgiu, serviciul de iluminat public este asigurat de S.C. Giurgiu Servicii Locale S.A.

Transportul public. În municipiul Giurgiu, transportul public este asigurat de S.C. TRACUM S.A., societate comercială înființată de Consiliul Local al municipiului, care este și acționar unic, societate licențiată de A.N.R.S.C. Parcul auto destinat transportului public de călători este format din 8 autobuze, ce circulă pe patru trasee urbane, cu o lungime totală de circa 60 km, deservind cele mai dense cartiere din municipiu. Obiectivul primăriei Giurgiu este ca rețeaua de transport public să permită oricărui călător să ajungă, mergând pe jos, de la locuința sa, la cea mai apropiată stație, în cel mult 5-10 minute (distanță de sub 350 m corespunzătoare unui ritm mediu).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Rețelele auto și pietonale au fost realizate pentru facilitarea accesului la proprietăți, precum și pentru creșterea gradului de confort pietonal. Terenurile ce au categoria de drumuri de acces la ansamblul de locuințe, cartier Tineretului Nord (alei betonate) sunt situate în zona III.

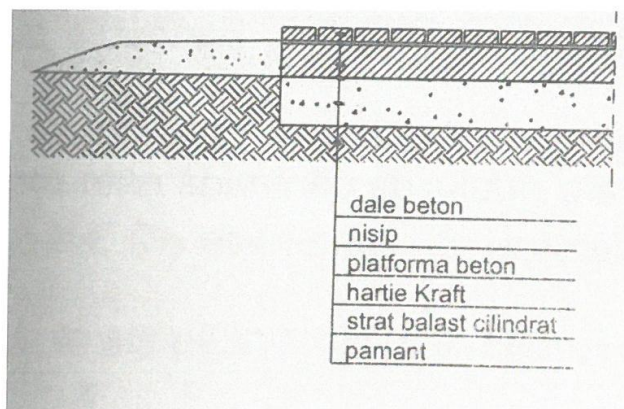


Zona III, alei betonate

Vecinătățile categoriei de drumuri de acces sunt următoarele:

- ✓ la Sud: Str Tineretului;
- ✓ la Nord: CF Giurgiu-Ruse;
- ✓ la Est: Str 1 Decembrie 1918;
- ✓ la Vest: B-dul Bucuresti

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Schita alei betonata

Centralizatorul valorilor pe contul de constructii:

Cont	Denumire proprietate	Valoarea de piata/justa la 03.12.2019 (lei)
212	ALEI BETONATE-ZONA III	18,779,845.60
	Total Constructii speciale	18,779,845.60
TOTAL GENERAL		18,779,845.60

Intocmit de,
Corabie Iulian – evaluator autorizat EPI,
Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 imobiliarie nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

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

Pentru anul 2019, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrării arata urmatoarele tendinte exemplificate mai jos.

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numarului de tranzactii;
- stabilizarea pietei ;
- mentinerea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale: cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

Prețul apartamentelor cu una, două, trei sau 4 camere diferă în funcție de zonă, de anul construirii blocului, de suprafata utila a apartamentelor, de etajul in care este situat in bloc, de finisaje si de compartimentari, etc. În centru, sunt blocuri cu apartamente de comandat, cu o suprafată mai mare,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

pe când spre marginea orașului sunt apartamente mai mici. Din spusele agenților imobiliari din zonă, clienții preferă locuințele de pe Șoseaua București, după care urmează Bulevardul CFR și zona Ultracentrală (bd. Vlad Țepeș).

Tip bun imobil	Minim (Euro)	Maxim (Euro)
1 camera	6.000	22.000
2 camere	13.000	42.000
3 camere	23.000	55.000
4 camere	25.000	58.000

Prețurile locuințelor din Municipiul Giurgiu sunt destul de mici, dar acestea pot să varieze în funcție de locație, suprafață, dotări, finisaje, compartimentare și alte aspecte. Pentru garsoniere, prețurile pot începe de la 6000 EUR și pot ajunge și la 22.000 EUR, în funcție de locație, confort sau suprafață.

În privința apartamentelor de 2 camere, prețurile pot fi chiar mai mici de 15.000 EUR în unele cazuri, dar pot și urca la valori de peste 40.000 EUR.

Ofertele pentru apartamentele de 3 camere variază de la valori de 20.000 EUR (sau chiar mai mici), până la valori de peste 50.000 EUR.

Pe piața imobiliară din Giurgiu, apartamentele de 2 și 3 camere sunt cele mai căutate pentru că oferă spațiu și confort suficient la prețuri foarte bune. Astfel de locuințe pot fi achiziționate prin bani cash, credit bancar, sau chiar prin Programul „Prima Casă”.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatile imobiliare se află în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu.

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

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare. Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietățile imobiliare, utilitățile tehnico-edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren pentru construcții edilitare și de interes public" și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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 :

- demolare construcții și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - inadecvată
- utilizare industrială - inadecvată
- utilizare comercială - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidentiala - Nu
- utilizare industrială – Nu
- utilizare cladiri si constructii interes public - Nu

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca si “teren pentru construcții edilitare si de interes public” și evaluarea s-a facut în această ipoteză.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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/justă**.

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.

Valoarea justă: (definiție conf. IFRS 13) ” Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”

Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează în scopul determinării valorii juste/de piață a acestora la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor respective, starea acestuia și de pretul pieței. Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietăților de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- furnizorii de servicii în domeniul construcțiilor și instalațiilor;
- 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).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- ❖ *Valoarea globală estimată pentru activele imobiliare (teren, clădiri și construcții speciale) nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.*
- ❖ *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietățile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de către evaluator.*
- ❖ *Nu s-au făcut investigații și nu s-au inspectat acele părți ale proprietății ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și am presupus că acele părți sunt în stare tehnică bună, în conformitate cu normele de funcționare a elementelor respective și cu efectele care se pot constata prin inspectia părților vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al clădirilor. Se presupune că nu există aspecte ascunse ale construcțiilor, care ar avea ca efect influențarea negativă a valorii estimate.*

4.3. Clauze speciale

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 5 EVALUAREA PROPRIETATII

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

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata/juste a proprietatilor imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate.

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

PENTRU CONSTRUCTII SPECIALE: Abordarea prin cost - Metoda Costului de Inlocuire Net (CIN) si metoda indiciala.

Descrierea sumara a abordarilor si metodelor de evaluare utilizate

5.1 Evaluarea constructiilor speciale

5.1.1. Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN)

Estimarea valorii de piata prin metoda costurilor se bazeaza pe comparatia costului de construire a unei proprietati cu valoarea unei proprietati existente.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o relatie intre valoare si cost.

Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat si deprecierea functionala si externa.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Fisa de calcul pe costuri segregate pentru tipurile reprezentative de structuri ale construcțiilor speciale se găsesc în – Fisa de evaluare.

Fisele de calcul pentru construcțiile speciale: pentru alei, se stabilește costul de înlocuire unitar. Costul de înlocuire unitar este folosit în continuare în tabelul cu mijloacele fixe pentru determinarea costului de înlocuire brut CIB. Această fișă și tabel este cuprinsă în anexa.

Costul de înlocuire brut este transferat în tabelul centralizator din anexa unde i se aplică deprecierea și rezultă costul de înlocuire net CIN, respectiv Valoarea Justă

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.

$$D_{fiz} \% = \frac{D_{uc}}{D_{ut}} \times 100 = \frac{D_{uc}}{D_{uc} + D_{ur}} \times 100,$$

în care:

D_{fiz}	= deprecierea fizică;
D_{uc}	= durata de utilizare consumată;
D_{ur}	= durata de utilizare rămasă;
D_{ut}	= durata de utilizare totală: $D_{ut} = D_{uc} + D_{ur}$

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 6 CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Pentru alegerea finală a valorii de piață/justa, rezultatul obținut a fost reanalizat din perspectiva preciziei, a adecvării aplicabilității metodei precum și a cantității și calitatii informațiilor disponibile la data evaluării în zona de amplasare respectivă.

Se propune ca valoare de piață/justa valoarea estimată prin cea mai adecvată și relevantă cale pentru evaluare și care oferă cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru construcțiile speciale.

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării precum și a parității monedei naționale.

Valorile respective nu cuprind TVA. Și nici obligațiile față de mediu.

Este important de subliniat faptul că valorile de piață/juste propuse reprezintă estimări făcute de evaluator, bazate pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

În cazul construcțiilor au existat pierderi de valoare datorate depreciilor fizice existente la data inspecției în teren și care au fost luate în considerare distinct în abordarea prin cost.

6.2. Opinia evaluatorului

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. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
Corabie Iulian

Pag 28

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Pag 29

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTIE SPECIALA

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 03.12.2019
Curs valutar la data evaluării: 4.7777

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI

Denumire:	Aleei betonate-Zona III
Destinație:	construcție speciala
Cod clasificare	
Cont contabil	
Numar inventar	
Carte Funciara	
Localizare:	Giurgiu, judet Giurgiu, zona III
Dimensiuni, suprafete	65,500.00 mp



2. CARACTERISTICI PRINCIPALE

Localizare: Zona III
Vecinatati:
la Sud: Str Tineretului;
la Nord:CF Giurgiu-Russe;
la Est: Str 1 Decembrie 1918;
la Vest: B-dul Bucuresti

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafața (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Alee betonata	BRMBRD	65,500.00	59.07	3,868,828	1	1	4,913,411.68
TOTAL INFRASTRUCTURA							4,913,411.68
TOTAL CONSTRUCȚII - EUR							4,913,411.68
PREȚ FINAL EURO / MP							75.01

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	4,913,412	20%	982,682	3,930,729
Depreciere functionala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	3,930,729

Valoarea de piata / justa estimată	3,930,729	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	18,779,845.60	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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 19 - 51
tel. 004 0246 211 627, 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
Nr. 58818/02.12.2019

Către,

JUST CONTA BUSSINES S.R.L.
Localitatea Giurgiu, Jud. Giurgiu

În vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu a unor terenuri ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate) și a înregistrării lor în contabilitate, vă rugăm să procedați la executarea lucrărilor de evaluare a următoarelor zone:

- Zona I mărginită la E de B-dul București, la N de b-dul Daciei, la V de str. Negru Vodă și la S de b-dul Mihai Viteazu, în suprafață de 40.200 mp;
- Zona II mărginită la E de B-dul București, la N de CF Giurgiu-Russe, la V de str. Decebal și la S de b-dul Daciei, în suprafață de 35.300 mp;
- Zona III mărginită la V de B-dul București, la N CF Giurgiu-Russe, la E de str. 1 Decembrie 1918 și la S de str. Tineretului, în suprafață de 65.500 mp;
- Zona IV mărginită la V de B-dul București, la N de str. Tineretului, la E de str. 1 Decembrie 1918 și la S de b-dul Acad. Miron Nicolescu, în suprafață de 41.500 mp.

Vă mulțumim pentru colaborare!

PRIMAR,
BARBU NICOLAE

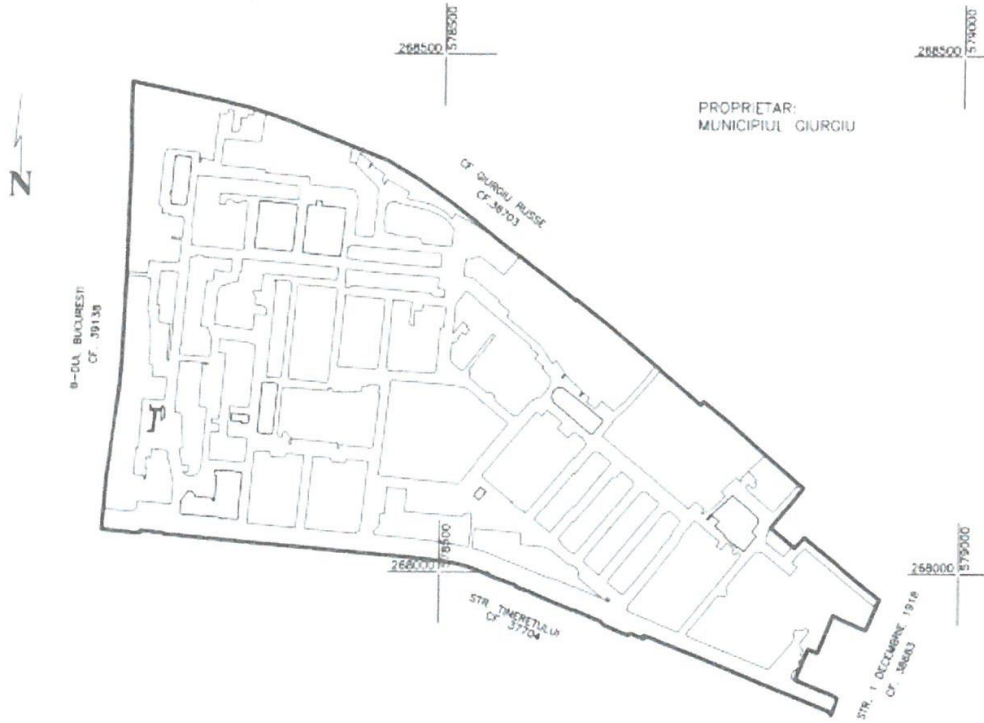
DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
TRĂISTARU CRISTIAN

COMPARTIMENTUL CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI,
PENȚEA GABRIELA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1: 5000
MUN. GIURGIU
JUD. GIURGIU

ZONA MARGINITA LA VEST DE B-DUL BUCUREȘTI, LA NORD CF GIURGIU-RUȘE,
LA EST DE STR. 1 DECEMBRIE 1918 ȘI LA SUD DE STR. TINERETULUI



SUPRAFATA ZONEI MARGINITE LA VEST DE B-DUL BUCUREȘTI, LA NORD CF GIURGIU-RUȘE,
LA EST DE STR. 1 DECEMBRIE 1918 ȘI LA SUD DE STR. TINERETULUI - S= 226674 MP

SUPRAFATA RAMASA DE CONSTATAT - S= 65500 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2019



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Acest raport a fost întocmit în 2 (două) exemplare și cuprinde 33 pagini.

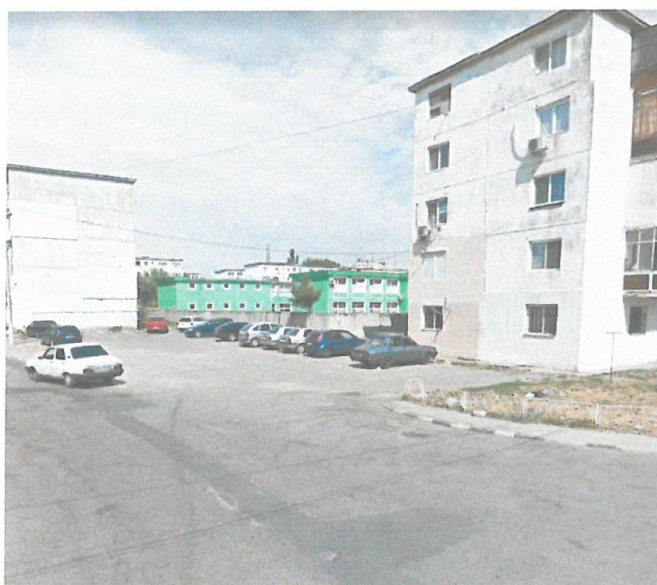
Evaluator autorizat E.P.I.
Corabie Iulian


ANEXA 8 LA HCM NR.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Raport de Evaluare

**Terenuri cu categoria-drumuri de acces la ansambluri de locuinte (Alei betonate),
Zona IV, cartier Tineretului Sud**



Beneficiar: Primăria Mun Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării: Evaluator Corabie Iulian

Decembrie 2019

Pag 1

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatilor-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare
- 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 bunurilor

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 constructiilor speciale

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Opinia evaluatorului

Anexe:

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE

ADRESA NR 58818/02.12.2019

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 cu legitimitatea 18059, 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 destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatilor:	proprietati imobiliare (constructii speciale): <ul style="list-style-type: none">• Cont 212: bunuri imobiliare: <i>Terenuri cu categoria-drumuri de acces la ansambluri de locuinte (Alei betonate), zona IV</i>
Localizare:	Municipiul Giurgiu judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Giurgiu, judet Giurgiu, si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Expert evaluator Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	03.12.2019
Data inspectiei:	02.12.2019
Data raportului:	03.12.2019
Curs valutar de referinta:	1 EUR=4.7777 LEI

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatilor care fac 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.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Valoarea de piață/justă estimată a bunurilor supuse evaluării care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu la data de 03.12.2019, estimată prin metoda de evaluare (adekvată) utilizată, este exemplificată mai jos:

NR crt	CONT	DENUMIRE BUN	TIP DRUM	SUPRAFATA (mp)	Cartier/Zona	VECINATATI	VALOARE JUSTA	SITUATIE JURIDICA
1	212	Alei Betonate zona IV	betonat	41,500.0	Tineretului S	Vecinatati: la Sud: Bd-ul Acad Miron Nicolescu; la Nord: Str Tineretului; la Est: Str 1 Decembrie 1918; la Vest: Bd-ul Bucuresti	11,898,680.80	Domeniul Public

NOTA:

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

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

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT

membru titular

CORABIE IULIAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

De asemenea, certific 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, certific că nu am 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 îmi 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 mi-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 mele 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatii – definirea temei – scopul si data evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie bunurile care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu judet Giurgiu, situate in zona IV, alei betonate in suprafata de 101.898 mp.

- Constructii speciale- Cont 212: constructii speciale

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata/justa a bunurilor imobiliare.

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

Valoarea justa: (definitie conf. IFRS 13) ” Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”

Scopul evaluarii: Evaluarea mijloacelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Giurgiu, judet Giurgiu si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei

Data evaluarii: 03.12.2019

Data inspectiei: 02.12.2019

Data raportului: 03.12.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul Bucuresti nr 49-51, Cod Poștal: 080044

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro ; Telefon: 004 0246.211.627; 215.631; Fax: 004.0246.215.405

Mobil: 004.0372.735.333

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI, Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256; E-mail: raluca@jconta.ro

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

1.4. Surse de informare

- ✓ Adresa nr 58818/02.12.2019 de inventariere a bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu (anexat la Raport);
- ✓ Plan de situatie scara 1:5000
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu directionare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportarea evaluarii
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare
 - SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Standardele Internationale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizari corporale) si IAS 36 (Deprecierea bunurilor).
- ✓ Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare
- ✓ OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare
- ✓ Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare"
- ✓ Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

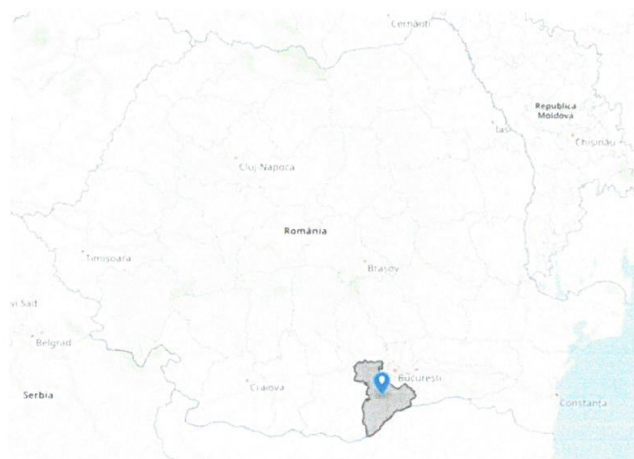
2.1. Situatia juridica

Situatia juridica actuala a bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu este cuprinsa in Adresa emisa de Compartimentul Cadastru si Evidenta Strazi si puse la dispozitie de catre Primaria Municipiului Giurgiu.

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatilor

Giurgiu este un județ situat în sudul României. Reședința județului este municipiul Giurgiu. Județul Giurgiu, având o suprafață totală de 3.526 km² este parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia, alături de județele Argeș, Călărași, Dâmbovița, Ialomița, Prahova și Teleorman. Giurgiu se află la granița cu Bulgaria, fiind situat la nord de Dunăre. Principalele artere rutiere de interes local pot fi grupate în trei categorii, respectiv:

- drumuri europene E 70 (pe direcția est-vest spre Serbia), E 85 (pe direcția nord-sud spre Ucraina), Podul Prietenia peste Dunăre făcând parte din acesta
- drumuri naționale, respectiv DN 5 Giurgiu – București, DN 5B Giurgiu – Ghimpați, DN 5C Giurgiu – Zimnicea, DN 41 Oltenița – Giurgiu
- drumuri județene, respectiv DJ 503 Giurgiu - Satu Nou – Videle, DJ 504 Giurgiu – Alexandria și DJ 507 Giurgiu - Oinacu - Gostinu



Amplasarea judetului Giurgiu in cadrul teritoriului Romaniei, in partea de sud a tarii

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Municipiul Giurgiu este localitate de Rang II (municipiu de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități), în conformitate cu Legea nr. 351/2001 și este centru urban în Regiunea Sud Muntenia.



Vecinătatea municipiului Giurgiu cu orașul bulgar Ruse a reprezentat și reprezintă o oportunitate deosebită pentru localitate de a dezvolta relații de colaborare, astăzi deja tradiționale, în multe domenii de activitate. Județul Giurgiu este poziționat la o distanță de 65 km sud de capitala țării, București, și este străbătut de paralela 43°53' latitudine nordică și meridianul 25°59' longitudine estică. Reședința județului este municipiul Giurgiu, situat la 60 km de capitala țării pe drumul european E70 ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu. Vechi vad comercial la Dunăre, municipiul Giurgiu este amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații: rutiere și feroviare pe coridoarele pan-europene IV și IX, precum și navale, Portul Giurgiu fiind situat pe coridorul paneuropean VII.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Populația Municipiului Giurgiu: Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial în ultimul deceniu, scăderea fiind generată în principal de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor.

Conform ultimelor date oficiale (recensământul din anul 2011), numărul total al locuitorilor municipiului este de 61.353 locuitori, din care 48,9 % bărbați. Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial (-10%) în ultimul deceniu, scăderea de la 68.537 locuitori (anul 2002) fiind generată, în principal, de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor. Totuși, se constată că structura de vârstă este sănătoasă cu populație puternică, aproape două treimi aptă de muncă, din care două treimi formată profesional, cu repartiție egală între bărbați și femei și cu 13% pensionari. Tineretul sub 25 de ani reprezintă circa un sfert din întreaga populație.

Istoria Municipiului Giurgiu: Orașul Giurgiu a fost cel mai probabil întemeiat în secolul al IV-lea, ca port la Dunăre, de către comercianții genovezi, care s-au aventurat până aici pentru a construi un mic avanpost comercial, o cetate pe insula Sfântul Gheorghe; ei au construit o bancă și o piață pentru mătăsuri și catifele. Orașul l-au numit după sfântul protector al Genovei, Sfântul Gheorghe (în italiană San Giorgio), de la care se trage numele actual. Giurgiul a fost pentru prima dată menționat în documentul Codex Latinus Parisinus din 1394, în timpul domniei lui Mircea cel Bătrân. În 1420 a fost

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

cucerit de Imperiul Otoman care dorea astfel să dețină controlul traficului pe Dunăre. Otomanii au numit Giurgiu "Yergöğü". Fiind un oraș fortificat, Giurgiu a jucat un rol important în războaiele frecvente dintre români și turci pentru controlul Dunării, în special în încercările lui Mihai Viteazul de a stăvili atacurile turcești, iar mai apoi în războaiele ruso-turce. În 1659 Giurgiu a fost ars din temelii. În 1829 zidurile și fortificațiile au fost complet distruse, astfel că singura apărare care-i mai rămânea era castelul amplasat pe insula Slobozia, legată de țărm cu un pod.

Prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești a fost construită între București și Giurgiu, stația de la Giurgiu fiind inaugurată la 1 noiembrie 1869. Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința județului Vlașca.

Cu toate că orașul Giurgiu are câteva sute de ani în vechime, județul Giurgiu este relativ nou. Teritoriile pe care se află astăzi județul au fost fie parte din județul Vlașca sau Imperiul Otoman (prin raiaua Giurgiu), ori împărțite între regiunea Teleorman și regiunea București. Între 1952-1954, regimul comunist, sprijinit de URSS, a construit Podul Giurgiu-Ruse (sau Podul Prieteniei), primul pod peste Dunăre care leagă România de Bulgaria. Giurgiu a fost declarat municipiu la 17 februarie 1968. Tot atunci, teritoriul actual al județului a fost înglobat în județul Ilfov, cu reședința la București. În 1981, o reorganizare administrativă regională a dus la divizarea județului Ilfov, partea sa vestică și central-sudică au format actualul județ Giurgiu

Economia Municipiului Giurgiu: Municipiul este cunoscut în domeniul construcției de nave fluviale (întreruptă în 1998 și reluată în 2003), metalurgie, chimie și construcții de mașini, însă și în domeniul industriilor textile și a confecțiilor, alimentară și a confecțiilor metalice, în producția de materiale de construcții sau în domeniul serviciilor, acestea fiind de referință.

În perioada 2004 -2008, ca și în întreaga țară, și în municipiul Giurgiu s-a înregistrat o perioadă de dezvoltare economică, însă, începând cu anul 2009, a avut loc un declin al sectorului economic, declin ce se manifestă și, în prezent, ca urmare a crizei economice mondiale.

În prezent, sectorul economic al municipiului este dominat de Port și Zona Liberă Giurgiu, fiind evident că înființarea unui port de mărfuri, separat de gara fluvială pentru pasageri, va transforma Giurgiu, prin transport multimodal, într-un important punct de tranzit al mărfurilor pe ruta Asia - Europa, sens în care investiția concernului austriac VOESTALPINE a devenit un reper important pentru economia locală.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Zona Libera Giurgiu este una dintre cele mai vaste din Europa (160 ha), fiind situată în sudul orașului între cele două diguri îndreptate spre Dunăre și are un profil preponderent industrial. S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. deține în proprietate spații pentru depozitare, hale, platforme betonate, birouri și containere, ce pot fi închiriate pe o perioadă de minim o lună până la maxim 5 ani, conform prevederilor legale aplicabile. Totodată, S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. oferă pentru exploatare terenuri (pot fi închiriate sau concesionate pe o perioadă de maxim 49 de ani, cu posibilitate de prelungire pentru încă 20 ani sau pot fi atribuite în folosință, prin licitație publică, persoanelor fizice și juridice, române sau străine) pentru realizarea de activități de producție, depozitare și prestări servicii. De asemenea, se mai oferă prestări servicii, de genul - operațiuni portuare, respectiv de încărcare/descărcare a mărfurilor în/din nave fluviale și transport rutier de mărfuri intern și internațional. Trebuie menționat că, prin specificul activității sale, Zona Libera Giurgiu este o arie geografică de atracție atât pentru țările membre ale Uniunii Europene, cu preponderență cele riverane Dunării, cât și pentru țări extracomunitare, precum Serbia, Turcia, Israel, Republica Moldova, și, în perspectivă apropiată, China.

Parcul Tehnologic și Industrial Giurgiu Nord se întinde pe o suprafață de 13,4 ha și se află situat în zona de nord a orașului, pe drumul național DN5, în cadrul lui, existând activități din domeniile țesătorie, finisaj, confecții, chimicale, prelucrarea sticlei plate și mobilă. Atuurile economico-comerciale ale Parcului Industrial Giurgiu sunt ieșirea la calea ferată Giurgiu - Nord, apropierea de port (3 km) și de Vamă (1 km), distanța relativ mică față de capitală (62 km), în special, față de Aeroportul Otopeni (75 km).

Puncte de interes turistic al Municipiului Giurgiu: Turnul cu ceas, Podul Prieteniei, Insula Mocanu, Situl arheologic „Malul Roșu”, Strada Tabiei - ruinele fortificației Tabiei, Teatrul Valah, Muzeul de istorie, Biserica Smarda, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Gara centrală, Biserica Greco-Catolică (pictată de Gheorghe Tattarescu), Biserica Catolică, Centrul cultural Ion Vinea, Ateneul, Mănăstirea Sf. Nicolae, Grădina Alei (printre primele grădini publice realizate în România), Ruinele cetății medievale, Podul Bizetz - primul pod în curbă din Europa, Portul Ramadan, Canalul Cama (Florilor sau Sf. Gheorghe), Gara Giurgiu Nord, Gara fluvială și faleza.

Teritoriul administrativ al Municipiului Giurgiu:

- Suprafața totală de teren intravilan și extravilan este de 5.233,31 ha, din care:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Teren intravilan	Teren extravilan
2.358,28 ha	2876,03 ha

- Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, din care:

suprafață arabilă	livezi și pepiniere pomicole	vii și pepiniere viticole	pășuni
1.691 ha	6 ha	108 ha	58 ha

- Municipiul dispune și de:

spații verzi	parcurile și grădinile publice
40 ha	10 ha

- Suprafața locuită a municipiului este de 923.705 mp, din care:

proprietate privată	proprietate de stat
896.641 m² (97.1%)	27.064 m²(2.9%)

- În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care:

străzi betonate și asfaltate	străzi pietruite cu piatră brută și de râu
111,5 km	20 km

Cladiri ale Municipiului Giurgiu: În municipiul Giurgiu, aproximativ 95 % din unitățile locative existente sunt în proprietate privată, astfel încât mai puțin de 600 de clădiri aparțin proprietății publice. Clădirile administrate de primăria municipiului Giurgiu sunt în general, clădiri construite în regim de P+4, au pereții exteriori din B.C.A. și necesită lucrări de izolare termică cu materiale termoizolante suplimentare, pentru creșterea performanței energetice a anvelopei acestora. Dintre clădirile municipale destinate sistemului de învățământ, 59 % sunt clădiri cu acoperiș tip șarpantă, la care nu s-au luat măsuri de izolare termică a planșelor (pierderile cele mai mari la acest tip de clădiri se înregistrează prin planșeul sub pod), chiar dacă lucrările nu sunt foarte costisitoare și au o durată de amortizare mică (sub 5 ani). Fondul de clădiri din municipiul Giurgiu, cu altă destinație decât cea de locuință, are în marea lui majoritate clădiri cu o vechime mai mică de 50 ani, iar acestea necesită lucrări de reabilitare și modernizare ce pot fi combinate cu lucrări de izolare termică la diferite elemente ale anvelopei, lucrări care au ca rezultat final reducerea consumului de energie anual, raportat la suprafața utilă. În municipiul Giurgiu, există un total de 378 blocuri, cu 900 scări și 16.166 apartamente.

Educație, Sanatate, Infrastructură și Utilități ale Municipiului Giurgiu:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Sistemul educațional este format din învățământul preșcolar ce se desfășoară în 10 grădinițe, din care 6 cu program normal și 4 cu program prelungit (numărul copiilor înscriși la grădinițe este de 1582, iar numărul educatorilor de 94), din învățământ primar și gimnazial ce este organizat în 9 unități școlare (4761 de elevi și 344 de cadre didactice), din învățământ liceal ce se desfășoară în 7 unități școlare (cu 340 de cadre didactice și 4033 de elevi la curs de zi și 621 de elevi la curs seral), din învățământ postliceal și profesional ce se desfășoară în 4 unități (cu un total de 47 de cadre didactice și 106 elevi la curs de zi și 294 de elevi la curs seral) și chiar din învățământ postuniversitar internațional.

Sistemul medical municipal este format din spital, cabinete medicale, farmacii și societăți comerciale cu profil medical, iar infrastructura constă în Spitalul Județean de Urgențe (cu o capacitate de 434 paturi și ambulatoriu de specialitate), 27 cabinete medicale medicină de familie, 25 cabinete medicale de stomatologie, 33 cabinete medicale de specialitate, 22 farmacii și 7 operatori privați în domeniu.

Alimentarea cu energie electrică. În municipiul Giurgiu, furnizarea de energie electrică se face de către ENEL Energie Muntenia, iar distribuția energiei electrice se face prin linii aeriene și subterane. În anul 2010, ENEL Energie Muntenia a distribuit în Giurgiu 111.704 MWh. Rețeaua de distribuție de joasă tensiune este preponderent în cablu, în zonele centrale și în zonele de blocuri de locuințe, fiind alcătuită în mare parte din linii subterane.

Alimentare cu apă potabilă și canalizare. La nivelul județului se află în derulare proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, prin care municipiul Giurgiu, ce deține ponderea cea mai mare a investițiilor, 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, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite. Noua stație se întinde 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Alimentare cu gaze naturale. În municipiul 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 brașamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

Alimentarea cu energie termică. În municipiul Giurgiu, distribuția și furnizarea energiei termice este asigurată în regim centralizat de către Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice - RADET Secția Giurgiu Termoficare. Reabilitarea infrastructurii de producere, transport și distribuție energie termică a orașului prin repararea, înlocuirea traseelor, extinderea și modernizarea punctelor și centralelor termice, a rețelelor de distribuție și contorizarea consumatorilor au făcut obiectul priorităților de investiții din perioada 2009-2013. Sistemul de alimentare centralizată cu căldură prin intermediul căruia se realizează, în prezent, alimentarea cu energie termică a consumatorilor situați în municipiul Giurgiu, este unul complex, în sensul că, inițial, pentru asigurarea necesarului de energie termică, încălzire și preparare apă caldă menajeră, a fost adoptat sistem de alimentare centralizată cu căldură prin Centrală Electrică de Termoficare (CET), rețea de transport, puncte termice de cvartal și rețele de distribuție. În anul 1984, în partea de Vest a municipiului, a fost realizată Centrala Electrică de Termoficare Giurgiu (CET Giurgiu) alimentând exclusiv consumatorii casnici de căldură. Începând cu anul 1999, în municipiul Giurgiu, nu s-a mai livrat, centralizat, apă caldă de consum. Prepararea ei se face local cu cazane locale pe gaze naturale sau cu boilere electrice. Energia termică este distribuită populației și agenților economici prin puncte termice sau module de scară dintre care circa 80% sunt modernizate (schimbătoare de căldură cu plăci, pompe de înaltă eficiență, aparatură de măsură electronică de înaltă performanță).

Rețelele de transport (primare) și distribuție (secundare) a energiei termice. Lungimea totală a rețelelor de transport agent termic din municipiu este de 50,8 km rețea (tur/retur), dintre care 28,2 km rețea supraterană, cu o vechime de peste 20 ani, generând pierderi de agent termic și căldură (18,7 %). Rețeaua are izolație clasică cu vată minerală, cu o uzură a conductelor de circa 30 %, iar al izolației de circa 60 %. Restul rețelei (22,6 km) este compusă din rețele subterane aflate în bună stare, fiind reabilitate în proporție de 100 % cu conducte preizolate. Rețelele de distribuție agent termic au fost reabilitate în proporție de 73,56 %. Procent mediu de pierderi de căldură fiind de 14,6 % și se prezintă după cum urmează: • din centrale de cartier: o rețea termică cu lungime totală de 1980 m. •

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

din Puncte Termice: lungimea totală a rețelei de distribuție: 103.234 m (tur și retur încălzire, tur și recirculare acc).

Punctele termice. În municipiul Giurgiu, funcționează 33 de puncte termice și 97 module de scară de bloc, ce alimentează agenți economici, instituții publice și case particulare. În general, contorizarea se realizează la nivelul punctelor termice sau la consumatorul industrial sau particular. În prezent, 2004 apartamente (178 de scări din totalul pe municipiu de 853 de scări de bloc) sunt alimentate individual cu module de scară, inclusiv distribuție interioară pe orizontală. Municipiul Giurgiu are un număr de 15.299 apartamente ce au fost alimentate cu căldură în sistem centralizat. În ultimii 20 de ani, din cauza reducerii dramatice a industriei din zonă și, implicit, a resurselor materiale ale populației 5.326 apartamente s-au debransat de la sistemul centralizat, o mare parte (2.768 apartamente din 375 de scări) preferând centralele de apartament pe gaze naturale. De asemenea, se înregistrează 2.633 apartamente nelocuite. În anul 2010, consumul de căldură acoperit de sistemul centralizat a fost de 89720 Gcal.

Iluminatul public. Din punct de vedere constructiv, la nivelul localității, iluminatul public se realizează prin intermediul unei infrastructuri tehnico-edilitare specifice, compusă din aparate de iluminat echipate cu surse electrice de lumină corespunzătoare, console și accesorii de montajfixare, stâlpi de susținere, rețea electrică de joasă tensiune, supraterană sau subterană, posturi de transformare, cutii de distribuție și echipamente de comandă, automatizare, măsurare și control. În municipiul Giurgiu, există 53 posturi de transformare ce alimentează iluminatul public prin intermediul punctelor de aprindere și 80 de puncte luminoase repartizate pe 131 km (lungimea străzilor). Rețeaua de alimentare cu energie electrică a sistemului de iluminat public se află la momentul actual, în proprietatea societății ENEL, excepție făcând rețelele electrice realizate pentru extinderea sistemului. În municipiul Giurgiu, serviciul de iluminat public este asigurat de S.C. Giurgiu Servicii Locale S.A.

Transportul public. În municipiul Giurgiu, transportul public este asigurat de S.C. TRACUM S.A., societate comercială înființată de Consiliul Local al municipiului, care este și acționar unic, societate licențiată de A.N.R.S.C. Parcul auto destinat transportului public de călători este format din 8 autobuze, ce circulă pe patru trasee urbane, cu o lungime totală de circa 60 km, deservind cele mai dense cartiere din municipiu. Obiectivul primăriei Giurgiu este ca rețeaua de transport public să permită oricărui călător să ajungă, mergând pe jos, de la locuința sa, la cea mai apropiată stație, în cel mult 5-10 minute (distanță de sub 350 m corespunzătoare unui ritm mediu).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Rețelele auto și pietonale au fost realizate pentru facilitarea accesului la proprietăți, precum și pentru creșterea gradului de confort pietonal. Terenurile ce au categoria de drumuri de acces la ansamblul de locuințe, cartier Tineretului Sud (alei betonate) sunt situate în zona IV.

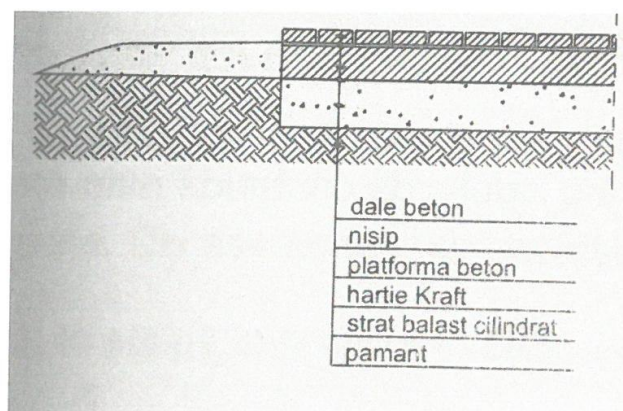


Zona IV, alei betonate

Vecinătățile categoriei de drumuri de acces sunt următoarele:

- ✓ la Sud: Bd-ul Acad Miron Nicolescu;
- ✓ la Nord: Str Tineretului;
- ✓ la Est: Str 1 Decembrie 1918;
- ✓ la Vest: Bd-ul Bucuresti

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Schita alei betonate

Centralizatorul valorilor pe contul de constructii:

Cont	Denumire proprietate	Valoarea de piata/justa la 03.12.2019 (lei)
212	ALEI BETONATE-ZONAIV	11,898,680.80
	Total Constructii speciale	11,898,680.80
TOTAL GENERAL		11,898,680.80

Intocmit de,
Corabie Iulian – evaluator autorizat EPI,
Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 imobiliarie nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

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

Pentru anul 2019, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrării arata urmatoarele tendinte exemplificate mai jos.

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numarului de tranzactii;
- stabilizarea pietei ;
- mentinerea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale: cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

Prețul apartamentelor cu una, două, trei sau 4 camere diferă în funcție de zonă, de anul construirii blocului, de suprafața utilă a apartamentelor, de etajul în care este situat în bloc, de finisaje și de compartimentari, etc. În centru, sunt blocuri cu apartamente de comandă, cu o suprafață mai mare,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

pe când spre marginea orașului sunt apartamente mai mici. Din spusele agenților imobiliari din zonă, clienții preferă locuințele de pe Șoseaua București, după care urmează Bulevardul CFR și zona Ultracentrală (bd. Vlad Țepeș).

Tip bun imobil	Minim (Euro)	Maxim (Euro)
1 camera	6.000	22.000
2 camere	13.000	42.000
3 camere	23.000	55.000
4 camere	25.000	58.000

Prețurile locuințelor din Municipiul Giurgiu sunt destul de mici, dar acestea pot să varieze în funcție de locație, suprafață, dotări, finisaje, compartimentare și alte aspecte. Pentru garsoniere, prețurile pot începe de la 6000 EUR și pot ajunge și la 22.000 EUR, în funcție de locație, confort sau suprafață.

În privința apartamentelor de 2 camere, prețurile pot fi chiar mai mici de 15.000 EUR în unele cazuri, dar pot și urca la valori de peste 40.000 EUR.

Ofertele pentru apartamentele de 3 camere variază de la valori de 20.000 EUR (sau chiar mai mici), până la valori de peste 50.000 EUR.

Pe piața imobiliară din Giurgiu, apartamentele de 2 și 3 camere sunt cele mai căutate pentru că oferă spațiu și confort suficient la prețuri foarte bune. Astfel de locuințe pot fi achiziționate prin bani cash, credit bancar, sau chiar prin Programul „Prima Casă”.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatile imobiliare se află în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu.

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

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare. Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietățile imobiliare, utilitățile tehnico-edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acestora este "teren pentru construcții edilitare și de interes public" și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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 :

- demolare construcții și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - inadecvată
- utilizare industrială - inadecvată
- utilizare comercială - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială - Nu
- utilizare industrială – Nu
- utilizare clădiri și construcții interes public - Nu

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și “teren pentru construcții edilitare și de interes public” și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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/justă**.

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.

Valoarea justă: (definiție conf. IFRS 13) " Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării"

Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează în scopul determinării valorii juste/de piață a acestora la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor respective, starea acestuia și de prețul pieței. Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietăților de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- furnizorii de servicii în domeniul construcțiilor și instalațiilor;
- 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).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- ❖ *Valoarea globală estimată pentru activele imobiliare (teren, clădiri și construcții speciale) nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.*
- ❖ *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietățile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de către evaluator.*
- ❖ *Nu s-au făcut investigații și nu s-au inspectat acele părți ale proprietății ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și am presupus că acele părți sunt în stare tehnică bună, în conformitate cu normele de funcționare a elementelor respective și cu efectele care se pot constata prin inspectia părților vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al clădirilor. Se presupune că nu există aspecte ascunse ale construcțiilor, care ar avea ca efect influențarea negativă a valorii estimate.*

4.3. Clauze speciale

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 5 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață/juste a proprietăților imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

PENTRU CONSTRUCȚII SPECIALE: Abordarea prin cost - Metoda Costului de Înlocuire Net (CIN) și metoda indicială.

Descrierea sumară a abordărilor și metodelor de evaluare utilizate

5.1 Evaluarea construcțiilor speciale

5.1.1. 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.

Metoda reflectă că participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

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).

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

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

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietăților 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Fisa de calcul pe costuri segregate pentru tipurile reprezentative de structuri ale construcțiilor speciale se găsesc în – Fisa de evaluare.

Fisele de calcul pentru construcțiile speciale: pentru alei, se stabilește costul de înlocuire unitar. Costul de înlocuire unitar este folosit în continuare în tabelul cu mijloacele fixe pentru determinarea costului de înlocuire brut CIB. Această fișă și tabel este cuprinsă în anexa.

Costul de înlocuire brut este transferat în tabelul centralizator din anexa unde i se aplică deprecierea și rezultă costul de înlocuire net CIN, respectiv Valoarea Justă

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.

$$D_{fiz} \% = \frac{D_{uc}}{D_{ut}} \times 100 = \frac{D_{uc}}{D_{uc} + D_{ur}} \times 100,$$

în care:

- D_{fiz} = deprecierea fizică;
- D_{uc} = durata de utilizare consumată;
- D_{ur} = durata de utilizare rămasă;
- D_{ut} = durata de utilizare totală: $D_{ut} = D_{uc} + D_{ur}$

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

Capitolul 6 CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Pentru alegerea finală a valorii de piață/justa, rezultatul obținut a fost reanalizat din perspectiva preciziei, a adecvării aplicabilității metodei precum și a cantității și calitatii informațiilor disponibile la data evaluării în zona de amplasare respectivă.

Se propune ca valoare de piață/justa valoarea estimată prin cea mai adecvată și relevantă cale pentru evaluare și care oferă cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru construcțiile speciale.

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării precum și a parității monedei naționale.

Valorile respective nu cuprind TVA. Și nici obligațiile față de mediu.

Este important de subliniat faptul că valorile de piață/juste propuse reprezintă estimări făcute de evaluator, bazate pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

În cazul construcțiilor au existat pierderi de valoare datorate depreciilor fizice existente la data inspecției în teren și care au fost luate în considerare distinct în abordarea prin cost.

6.2. Opinia evaluatorului

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. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
Corabie Iulian

Pag 28

ANEXE

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTIE SPECIALA							
aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu							
Data evaluării:		03.12.2019					
Curs valutar la data evaluării:		4.7777					
1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI							
Denumire:	Alei betonate-Zona IV						
Destinație:	construcție speciala						
Cod clasificare							
Cont contabil							
Numar inventar							
Carte Funciara							
Localizare:	Giurgiu, judet Giurgiu, zona IV						
Dimensiuni, suprafete	41,500.00 mp						
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE							
Localizare: Zona IV							
Vecinatati:							
la Sud: Bd-ul Acad Miron Nicolescu;							
la Nord: Str Tineretului;							
la Est: Str 1 Decembrie 1918;							
la Vest: Bd-ul Bucuresti							
3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT							
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
Nr. cr.	Simbol	Suprafața (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Alee betonata	BRMBRD	41,500.0	59.07	2,451,242	1	1	3,113,077.63
TOTAL INFRASTRUCTURA							3,113,077.63
TOTAL CONSTRUCȚII - EUR							3,113,077.63
PREȚ FINAL EURO / MP							75.01
4. CALCULUL DEPRECIERILOR							
Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)			
Depreciere fizica	3,113,078	20%	622,616	2,490,462			
Depreciere functionala		0%	0	0			
Depreciere economica		0%	0	2,490,462			
Valoarea de piata / justa estimată	2,490,462	EUR					
Valoarea de piata / justa estimată	11,898,680.80	LEI					
<i>Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire</i>		<i>"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2017-2018</i>					



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51
tel. 004 0246 211 627; 215 631
mobil. 004 0372 715 334

cod poștal 080044
fax. 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
Nr. 58818/02.12.2019

Către,

JUST CONTA BUSSINES S.R.L.
Localitatea Giurgiu, Jud. Giurgiu

În vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Gurgiu a unor terenuri ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate) și a înregistrării lor în contabilitate, vă rugăm să procedați la executarea lucrărilor de evaluare a următoarelor zone:

- Zona I mărginită la E de B-dul București, la N de b-dul Daciei, la V de str. Negru Vodă și la S de b-dul Mihai Viteazu, în suprafață de 40.200 mp;
- Zona II mărginită la E de B-dul București, la N de CF Giurgiu-Russe, la V de str. Decebal și la S de b-dul Daciei, în suprafață de 35.300 mp;
- Zona III mărginită la V de B-dul București, la N CF Giurgiu-Russe, la E de str. 1 Decembrie 1918 și la S de str. Tineretului, în suprafață de 65.500 mp;
- Zona IV mărginită la V de B-dul București, la N de str. Tineretului, la E de str. 1 Decembrie 1918 și la S de b-dul Acad. Miron Nicolescu, în suprafață de 41.500 mp.

Vă mulțumim pentru colaborare!

**PRIMAR,
BARBU NICOLAE**



**DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
TRĂISTARU CRISTIAN**



**COMPARTIMENTUL CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI,
PENEA GABRIELA**



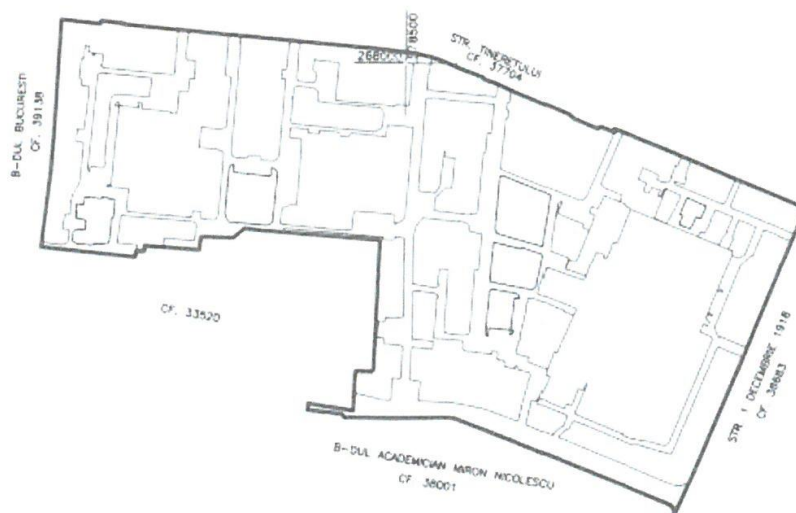
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000
MUN. GIURGIU
JUD. GIURGIU

ZONA MARGINITA LA VEST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD STR. TINERETULUI,
LA EST DE STR. 1 DECEMBRIE 1918 SI LA SUD DE B-DUL ACADEMIAN MIRON NICOLESCU



PROPRIETAR
MUNICIPIUL GIURGIU



SUPRAFATA ZONEI MARGINITE LA VEST DE B-DUL BUCURESTI, LA NORD STR. TINERETULUI, LA EST DE
STR. 1 DECEMBRIE 1918 SI LA SUD DE B-DUL ACADEMIAN MIRON NICOLESCU - S= 177451 MP

SUPRAFATA RAMASA DE CONSTATAT - S= 41500 MP

Sistem de proiectie STEREO '70
Data: Decembrie 2019



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Acest raport a fost întocmit în 2 (două) exemplare și cuprinde 33 pagini.

Evaluator autorizat E.P.I.
Corabie Iulian
