

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare a bunurilor scoase din funcțiune aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, necesar vânzării prin licitație publică a acestora

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.21.693/19.06.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.21.694/19.06.2017;
- adresa S.C. Global Energy Production S.A. Giurgiu nr.2.437/24.05.217 și înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu sub nr.18.726/24.05.2017;
- adresa S.C. Global Energy Production S.A. Giurgiu nr.2.805/19.06.217 și înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu sub nr.21.940/20.06.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Ordonanței Guvernului nr.112/2000 privind reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ teritoriale, ale Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și ale art.123, alin.(2) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c", alin.(5), lit.,b" și art.45, alin.(1) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de către un expert autorizat. necesar vânzării bunurilor scoase din funcțiune conform Hotărârii nr.204/2014 și Hotărârii nr.323/2016 modificată prin Hotărârea nr.453/2016 a Consiliului Local al municipiului Giurgiu, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Art.2. Bunurile care fac obiectul Raportului menționat la articolul 1 sunt conducte termice dezafectate rezultate în urma modernizării sistemului de alimentare cu energie termică.

Art.3. Bunurile și/sau materialele rezultate care nu pot fi valorificate prin vânzare se casează în condițiile legii.

Art.4. Din sumele rezultate în urma vânzării bunurilor, care se constituie venituri la bugetul local, se deduc cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea licitațiilor, dovedite cu documente justificative.

Art.5. Modificările ce decurg din aplicarea prezentei hotărâri vor fi operate în evidența contabilă a Primăriei municipiului Giurgiu.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Direcției Servicii Publice, Direcției Dezvoltare, Investiții, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu și Societății Comerciale Global Energy Production S.A..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

[Signature]
Săndulescu Petronela Marinela



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

[Signature]
Roșu Petre

Giurgiu, 29 iunie 2017
Nr. 234

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
NR. 21.693 / 19.06.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea stabilirii prețului de vânzare al bunurilor (conducte termice) care aparțin domeniului privat al municipiului Giurgiu ca urmare a scoaterii din funcțiune conform HCLM nr. 204/2014 și H.C.L.M. nr. 323/2016 modificată prin HCLM nr. 453/2016, în urma modernizării sistemului de alimentare cu energie termică este necesar aprobarea raportului de evaluare al acestor bunuri.

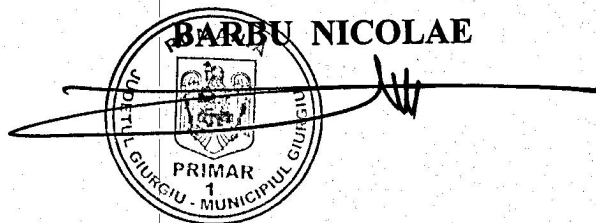
Față de cele prezentate propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare a bunurilor scoase din funcțiune aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, necesar vânzării prin licitație publică a acestora ”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Patrimoniu, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



**VIZAT
VICEPRIMAR,**



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr. 21693/19.06.2017 a Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Raportului de evaluare a bunurilor scoase din funcțiune conform H.C.L.M. nr. 204/2014 și H.C.L.M. nr. 323/2016 modificată prin HCLM nr. 453/2016, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, pentru stabilirea prețului de vânzare al acestora, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Patrimoniu, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, aprobarea Raportului de evaluare a bunurilor scoase din funcțiune conform H.C.L.M. nr. 204/2014 și H.C.L.M. nr. 323/2016 modificată prin HCLM nr. 453/2016, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, pentru stabilirea prețului de vânzare al acestora.

Prin H.C.L.M. nr. 204/09.07.2014, Consiliul local al municipiului Giurgiu a aprobat trecerea din domeniul public in domeniul privat al municipiului Giurgiu a unor bunuri aflate în exploatarea SC GLOBAL ENERGY PRODUCTION SA Giurgiu.

Prin H.C.L.M. nr. 323/29.09.2016, Consiliul local al municipiului Giurgiu a aprobat trecerea din domeniul public in domeniul privat al municipiului Giurgiu a unor bunuri aflate în exploatarea SC GLOBAL ENERGY PRODUCTION SA Giurgiu, iar prin H.C.L.M. nr. 453/29.09.2016 a fost aprobată modificarea Anexei la HCLM nr. 323/2016

Prin Dispoziția nr.2284/10.10.2016 s-a constituit Comisia de inventariere și scoatere din funcțiune a acelor bunuri aflate în exploatarea SC GLOBAL ENERGY PRODUCTION SA Giurgiu.

Aceste bunuri nu își mai găsesc utilitatea în activitatea de prestare a serviciului public de alimentare cu energie termică în municipiul Giurgiu, ca urmare a uzurii fizice și morale , având durata de viață depășită.

După scoaterea din funcțiune a bunurilor, se va proceda la valorificarea și după caz la casarea acestora, potrivit prevederilor legale.

Bunurile care nu se pot valorifica prin vânzare se casează în condițiile legii.

Sumele rezultate din valorificarea bunurilor după deducerea cheltuielilor aferente, se fac venit la bugetul local.

Față de cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului local aprobarea Raportului de evaluare a bunurilor scoase din funcțiune conform H.C.L.M. nr. 204/2014 și H.C.L.M. nr. 323/2016 modificată prin HCLM nr. 453/2016, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, pentru stabilirea prețului de vânzare al acestora.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art. 123, alin.(2) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, art.36, alin. (2), lit. „c” și art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,



ANEXĂ LA HCM nr. 234/29.06.2017



S.C. TOTAL EVAL S.R.L.
PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, etaj parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005
mobil: 0721 227 505;
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com

Nr. 32/21.06.2017



RAPORT DE EVALUARE

BUNURI MOBILE

Conducte metalice aeriene (DN250, DN300, DN400, DN500)
Conducta metalica subterana (DN500)

CLIENT/UTILIZATOR

Primaria municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, Șos. București, nr. 49 - 51, jud. Giurgiu

Iunie - 2017

Catre: Primaria municipiului Giurgiu.

Referitor la : bunurile mobile: Conducte metalice aeriene (DN250, DN300, DN400, DN500);
Conducta metalica subterana (DN500).

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea bunurilor mobile indicate mai sus. Am efectuat inspectia bunurilor, am analizat piata bunurilor mobile, specifica si am estimat valoarea de piata a bunurilor in cauza.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin expert tehnic judiciar, Gradinaru Gheorghe, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca **valorile de piata** a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor mobile descrise in acest raport, la 19.06.2017, este:

Conducte metalice aeriene (DN250, DN300, DN400, DN500) = 1,62 lei/kg

Conducta metalica subterana (DN500) = 1,26 lei/kg

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru scopul precizat in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor mobile;
- Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie,
Gradinaru Gheorghe
Expert tehnic judiciar (EPI, EBE)



CUPRINS

Partea intai – Introducere

- I.1. Sinteza raportului
- I.2. Certificarea evaluatorului

Partea a doua – Termenii de referinta ai evaluarii

- II.1. Identificarea evaluatorului si competența acestuia
- II.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
- II.3. Scopul evaluării
- II.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- II.5. Tipul valorii
- II.6. Data evaluării
- II.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- II.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
- II.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- II.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.11. Declarația de conformitate
- II.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a treia – Prezentarea datelor

- III.2. Descrierea situatiei juridice
- III.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- III.6. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)
- III.7. Date privind impozitele și valorile de impozitare

Partea a patra – Analiza pieței

- IV.1. Analiza cererii
- IV.2. Analiza ofertei
- IV.3. Analiza echilibrului pieței

Partea a cincea – Evaluarea MEI

- V.1. Abordarea prin piata (comparatia directa)

Partea a șasea – Analiza și concluzia asupra valorii

- VI.1. Analiza rezultatelor
- VI.2. Concluzia asupra valorii

Anexe

- HCL 204/09.07.2014
- HCL323/29.08.2016
- HCL 453/21.10.2016
- Proces verbal de predare – primire nr.28648/17.09.2014
- Adresa nr.2805/19.06.2017,GEP catre Primaria Giurgiu.
- Adresa nr.37/24.05.2017 GEP catre Primaria Giurgiu
- Fotografii

Partea întâi : Introducere

I.1. Sinteza raportului

Utilizatorul lucrării

Raportul de evaluare se adresează Primăriei municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, Șos. București nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de utilizator.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat, bunurile mobile pot avea valori diferite.

Tipul și adresa proprietății

Obiectul evaluării îl constituie bunurile mobile **Conducte metalice aeriene (DN250, DN300, DN 400, DN500), Conducta metalica subterana (DN500)**, aflate la data inspectiei, in mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

Proprietar: Primăria municipiului Giurgiu cu sediul in mun. Giurgiu, nr. 49-51, jud. Giurgiu.

Dreptul de proprietate evaluat

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor mobile, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

Scopul evaluării este vânzarea bunurilor.

Moneda în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este lei. La data evaluării (19.06.2017), cursul oficial B.N.R. de schimb este 1 euro = 4,5812 lei.

Data inspecției

Inspecția bunurilor mobile supuse evaluării s-a efectuat în prezența proprietarului, la data de 16.06.2017.

Data evaluării

este 19.06.2017, dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și sunt valabile valorile estimate de evaluator; **data finalizării raportului este 21.06.2017.**

Tipul valorii.

Pentru bunurile mobile evaluate a fost estimată **valoarea de piață**, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor 2017, și a Ghidurilor de Evaluare (GEV) 2017.

Rezultatul evaluării

Valorile de piață a bunurile mobile evaluate, estimate folosind abordarea prin cost – metoda devizului (costul de inlocuire):

Bun mobil evaluat	Valoare estimată
Conducte metalice aeriene (DN250, DN300, DN400, DN500)	1,62 lei/kg
Conducta metalica subterana (DN500)	1,26 lei/kg

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul declarat și numai pentru uzul utilizatorului.

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

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

S.C. TOTAL EVAL S.R.L.
Expert tehnic judiciar (EPI, EBE)
Gheorghe GRĂDINARU



Gheorghe Grădinaru



I.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimatia 12960.
- Sunt expert tehnic judiciar, autorizatia nr. 26618072014; seria 670714103313062014 in specializarile : evaluarea proprietatii imobiliare (EPI) si evaluari bunuri economice (EBE).
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Gradinaru Gheorghe
Expert tehnic judiciar (EPI, EBE)

Partea a doua : Termenii de referință ai evaluării

II.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul în loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare înființată în 2005, care oferă următoarele servicii de evaluare pentru:

- *Pronrietati imobiliare. masini si echipamente.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere în contabilitate, impozitare.

Pana în prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare și au întocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente și bunuri mobile.

De asemenea, am întocmit numeroase rapoarte de evaluare având ca scop estimarea valorii juste în vederea raportării financiare.

ECHIPA

Echipa Total Eval este formată din profesioniști cu experiență în domeniul evaluării expert tehnic judiciar și evaluatori autorizați membri ai ANEVAR.

CERTIFICARE

Evaluările sunt întocmite în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017, editate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, asociație în care societatea noastră este membru corporativ.

Total Eval deține o poliță de asigurare profesională pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval dețin la rândul lor polițe individuale de asigurare cu limita de cel puțin 10.000 euro.

II.2. Identificarea clientului, identificarea utilizatorilor desemnați

Raportul de evaluare se adresează Primăria municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, Șos. București nr. 49-51, jud. Giurgiu, în calitate de utilizator.

Raportul de evaluare se va utiliza de către utilizatorul acestuia pentru scopul anterior menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat, bunurile mobile pot avea valori diferite.

II.3. Scopul evaluării: vânzarea bunurilor mobile.

II.4. Identificarea bunurilor mobile subiecte al evaluării. Dreptul de proprietate evaluat.

Bunurile mobile supuse evaluării sunt:

Conducte metalice aeriene (DN250, DN300, DN400, DN500), Conducta metalică subterană (DN500), aflate la data inspecției, în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, au fost identificate prin documentația atașată în copie în cadrul capitolului Anexe al prezentului raport de evaluare.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor mobile, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

II.5. Tipul valorii.

Pentru bunurile mobile evaluate va fi estimată valoarea de piață, cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor din 2017. Standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general definește valoarea de piață ca fiind 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Elaborarea prezentului raport s-a realizat cu respectarea următoarelor standarde:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 220 – Masini, echipamente și instalații;
- GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor și instalațiilor;

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață folosind abordarea prin piața-comparația directă.

II.6. Data evaluării

Data evaluării este 19.06.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Data finalizării raportului este 20.06.2017.

II.7. Documentarea pentru elaborarea evaluării.

Documentarea pentru elaborarea evaluării a constat în studierea HCL, Procesul verbal de predare - primire, adresele nr. 2437/24.05.2017 și 2805/19.06.2017 transmise de SC Global Energy Production SA către Primăria municipiului Giurgiu.

Inspectia bunurilor s-a efectuat în prezența reprezentantului firmei SC Global Energy Production SA, de la care am primit informații care se regăsesc în descrierea bunurilor.

II.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- informații privind situația juridică și istoricul bunurilor mobile, furnizate de către proprietar
- documente puse la dispoziție de către proprietar,
- informații preluate din site-uri de specialitate (furnizori, dealeri de bunuri mobile echivalente bunurilor subiect)

II.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client și proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nicio garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Bunurile mobile sunt evaluate fără sarcini.

Bunurile mobile evaluate nu necesită montaj, premisa evaluării fiind evaluarea fără montaj.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale bunurilor evaluate și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

Se presupune că au fost sau pot fi reînnoite autorizațiile, aprobările sau licențele de funcționare necesare funcționării bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru existența vreunui contaminant și nu este în măsură să efectueze o expertiză de mediu.

Se presupune o stăpânire responsabilă și o utilizare competentă a bunurilor.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție de la proprietar.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Ipoteze speciale: Identificarea bunurilor este considerată corectă, iar dacă se demonstrează ca bunurile supuse evaluării nu sunt conform descrierii evaluatorului, prezentul raport devine nul, valoarea estimată fiind invalidă.

II.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

II.11. Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016.

Analiza, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor 2017 și Ghidurile de evaluare (GEV) 2017.

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare a fost realizat cu respectarea cerințelor etice și profesionale SEV 2017, aferente îndeplinirii misiunii.

Partea a treia : Prezentarea datelor

III.1. Descrierea situației juridice

Bunurile mobile: Conducte metalice aeriene (DN250, DN300, DN400, DN500), Conducta metalica subterana (DN500), se afla in proprietatea Primaria municipiului Giurgiu cu sediul in mun. Giurgiu, nr. 49-51, jud. Giurgiu; conform documentelor ale căror copii sunt prezentate în capitolul Anexe al raportului de evaluare.

III.2. Date despre amplasare

La data inspecției, bunurile mobile se aflau in loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

III.3. Clasificarea și descrierea bunurilor mobile

III.3.1 conducta subterana DN500

Conducta din otel pentru transport agent termic.

Starea tehnica:

Conducta este in stare satisfacatoare. A fost folosita pentru transportul agentului termic la punctele termice (PT) din oras, a fost folosita de proprietar conform destinatiei. Prezinta urme de oxidare.

Stare generala de intretinere: satisfacatoare.

Stare generala : uzata

III.3.2 Conducte aeriene (DN250, DN300, DN400, DN500)

Conducte din otel, aeriene, pentru transportul agentului termic

Stare tehnica:

Conductele sunt in stare satisfacatoare. Au fost folosite pentru transportul agentului termic la punctele termice (PT) din oras, a fost folosita de proprietar conform destinatiei.

Stare generala de intretinere: satisfacatoare.

Stare generala : uzate

III.4. Aspecte privind utilizarea

Bunuri mobile folosite in domeniul termoficarii pentru transportul agentului termic.

III.5. Istoric

Primaria Giurgiu, este proprietar al bunurilor mobile asa cum reiese din HCL si procesul verbal de predare - primire.

Partea a patra : Analiza pieței

Bunuri mobile au fost folosite in domeniul transportului de agent termic pentru asigurarea incalzirii si a apei calde in mun. Giurgiu.

IV.1 Oferta competitivă

Pe piața bunurilor mobile – au intrat distribuitorii atât naționali cât și multinaționali, lărgindu-se foarte mult paleta mărcilor distribuite în țară. Astfel, mărci importante din acest domeniu sunt astăzi ușor accesibile pe piața românească. Concurența în acest domeniu este mare, furnizorii încercând să cucerească piața cu oferte speciale în care o parte din accesorii sunt distribuite gratuit la achiziționarea bunului.

Cea mai mare parte a distribuitorilor de bunuri mobile noi au în oferta lor și bunuri second – hand. Pe lângă aceștia a crescut foarte mult numărul firmelor care intermediază achiziția de bunuri mobile second – hand, la comandă. Odată cu intrarea în Uniunea Europeană a apărut posibilitatea de a achiziționa bunuri mobile second – hand direct de pe piețele Uniunii Europene, fără taxe vamale, ceea ce a avut ca urmare lărgirea pieței acestor bunuri, efectul fiind scăderea cererii pentru ofertele distribuitorilor de astfel de bunuri mobile din țară.

Prețurile bunurilor mobile cu aceeași funcționalitate variază în funcție de marcă, model și dotări. Din listele de prețuri atașate în anexă rezultă prețurile, ale bunurilor echivalente cu bunurile subiect.

IV.2 Cererea solvabilă

Cererea pentru bunuri mobile din categoria bunurilor evaluate este susținută de societăți comerciale de mărime mică și mijlocie.

IV.3 Echilibrul pieței

Piața bunurilor mobile este în general o piață eficientă adaptându-se repede la cerere și ofertă.

Prin aderarea la Uniunea Europeană și lărgirea pieței specifice, oferta s-a diversificat și a crescut, devenind mult mai facilă achiziționarea a astfel de bunuri.

Datorită ofertei mai mari decât cererea, apreciez piața bunurilor mobile conducte otel ca fiind în acest moment o piață a cumpărătorului.

Partea a cincea : Evaluarea bunurilor mobile

5.1 Metodologia de calcul a valorii

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definite mai sus.

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017, in vederea determinarii valorii de piata pentru aceste tipuri de bunuri mobile, pot fi adecvate doua abordari de evaluare:

- A. Abordarea prin piata
- B. Abordarea prin cost

Etape parcurse:

- # Documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- # Inspectia bunurilor, aprecierea starii tehnice a acestora;
- # Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- # Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- # Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- # Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- # Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunurilor mobile;
- # Reconcilierea rezultatelor si opinia finala asupra valorii determinate.

Procedura de evaluarea este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Avand in vedere lipsa informatiilor de piata privind inchirierea utilajelor similare, abordarea prin venit nu s-a putut aplica.

5.2 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este bazata pe afirmatia ca un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de productie al unui inlocuitor cu aceeasi utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca *principiul substitutiei*.

Metoda costului presupune ca valoarea maxima a unui bun pentru un cumparator cunoscator este suma care este necesara curent pentru a cumpara ori a construi un bun nou cu utilitate echivalenta. Cand bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, pana la data evaluarii.

In forma cea mai simpla, metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:
Cost brut – Depreciere = Valoare

Baza metodei costului este **costul de inlocuire net**.

In cea mai simpla forma a sa, abordarea prin cost reprezinta costul curent (ca si cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze : fizice, functionale, economice.

Evaluatorul identifica bunurile si echipamentele care trebuiesc evaluate, estimeaza costul curent de inlocuire / reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face bunul mai putin atragator fata de situatia cand ar fi fost nou.

Forme (tipuri) de depreciere:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Deprecierea functionala
3. Deprecierea economica

Uzura fizica

Uzura fizica reprezinta pierderea de valoare ori de utilitate a unui bun mobil datorita uzarii ori exprimarii duratei de viata utila, cauzata de utilitate si stricaciuni, deteriorari, expunere la diverse elemente, suprasolicitare si factori similari.

Deprecierea functionala

Deprecierea functionala reprezinta pierderea in valoare sau utilitate a unui bun mobil, cauzata de ineficienta ori nepotriviri in insasi bunul cand este comparat cu un echipament sau bun inlocuitor mai eficient si mai putin costisitor, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o. Mai simplu spus, pierderea in valoare este cauzata de conditii din interiorul proprietatii.

Deprecierea economica

Deprecierea economica (numita si deprecierea externa) reprezinta pierderea in valoare ori utilitate a unui bun mobil cauzata de factori externi (cum ar fi preturi crescute la materii prime, munca ori utilitati) fara o crestere in pretul produsului. Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a proiectat si construit.

5.3 Abordarea prin piata

In abordarea prin comparatie directa, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor bunuri mobile similare si compararii acestora cu bunurile subiect. Tehnicile analizei comparative aplicate in abordarea prin comparatie directa sunt fundamentale in cadrul procesului de evaluare.