

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea
concesionării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiului Giurgiu,
strada 1 Decembrie 1918, nr.60

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.24.509/10.07.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.24.510/10.07.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016 privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.236/29.06.2017 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui imobil, situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului situat în strada 1 Decembrie 1918, nr.60, în suprafață totală de 3.457,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, compus după cum urmează:

Lotul 1 identificat cu număr cadastral 4173, compus din teren și construcție în suprafață de 1.448,00 mp.;

Lotul 2 identificat cu număr cadastral 4174, compus din teren în suprafață de 1.151,00 mp. și construcție în suprafață de 134,00 mp.;

Lotul 3 identificat cu număr cadastral 4175, compus din teren în suprafață de 725,00 mp.;

Lotul 4 identificat cu număr cadastral 4177/1, compus din construcție – sediu administrativ parter în suprafață construită de 221,57 mp., și cotă parte indiviză de teren în suprafață de 111,00 mp, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 3.457,00 mp. și construcție în suprafață de 1.759,60 mp., situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valoarea minimă a redevenței în vederea concesionării imobilului va fi de 7.000 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.4. Procedura de concesiune este licitație publică deschisă, iar durata concesiunii va fi de 49 ani.

Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini conform anexei 3, pentru concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 3.457,00 mp. și construcție în suprafață de 1.759,60 mp., situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

Art.6. Conform art.36, alin.(1) și alin.(2) din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, persoanele fizice și juridice care beneficiază de teren în condițiile prezentei hotărâri, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.

Art.7. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

Art.8. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcție Urbanism – Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Tehnice – Biroul Achiziții Publice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Săndulescu Petronela Marinela



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 27 iulie 2017
Nr. 265

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, compus din construcție în suprafață de 1.759,60 mp., și teren în suprafață totală de 3.457,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, compus după cum urmează:

Lotul 1 identificat cu număr cadastral 4173 compus din teren și construcție în suprafață de 1.448,00 mp.,

Lotul 2 identificat cu număr cadastral 4174 compus din teren în suprafață de 1.151,00 mp. și construcție în suprafață de 134,00 mp.,

Lotul 3 identificat cu număr cadastral 4175 compus din teren în suprafață de 725,00 mp.,

Lotul 4 identificat cu număr cadastral 4177/1 compus din construcție – sediu administrativ parter în suprafață construită de 221,57 mp. și cotă parte indiviză de teren în suprafață de 111,00 mp, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Studiul de Oportunitate și Raportul de Evaluare privind concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 3.457 mp. și construcție în suprafață de 1.759,60 mp., situat în Municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valoarea minimă a redevenței în vederea concesionării imobilului va fi de 7.000 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.4. Procedura de concesiune este licitație publică deschisă, iar durata concesiunii va fi de 49 ani.

Art.5. Se aprobă Caietul de Sarcini conform anexei 3, pentru concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 3457 mp. și construcție în suprafață de 1.759,60 mp., situat în Municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

Art.6. Conform art.36, alin.(1) și (2) din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, persoanele fizice și juridice care beneficiază de teren în condițiile prezentei hotărâri, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune. În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.

Art.7. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

Art.8. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcție Urbanism - Autorizații, Documentații de Urbanism, Direcției Tehnice – Biroul Achiziții Publice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Giurgiu, 2017

Nr. _____

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotriva și _____ abțineri,
din totalul de _____ consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului compus din teren în suprafață de 3457 mp. și construcție în suprafață de 1671 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea realizării unui *"Spital – îngrijiri cronice și paleative + Ambulator internare de zi"*, situat în Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60”

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

P R I M A R,

BARBU NICOLAE



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.24.510/10.07.2017**

**VIZAT:
VICEPRIMAR,**



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.24.510/10.07.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60, 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 Urmărire, Executare Contracte, 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 concesiunea prin licitație publică a imobilului compus din teren în suprafață de 3457 mp. și construcție în suprafață de 1.759,60 mp., situat în strada 1 Decembrie 1918, nr.60, în vederea realizării unui "Spital – îngrijiri cronice și paleative + Ambulator internare de zi".

Solicitarea de a concesiona imobilul din strada 1 Decembrie 1918, a fost determinată de situația specială din județul Giurgiu. Astfel, existența unui singur medic oncolog în municipiul Giurgiu la Spitalul Județean Giurgiu în condițiile în care numărul de pacienți oncologici este în continuă creștere, unui singur medic diabetolog, specialități medicale neacoperite suficient, gradul de aglomerare al UPU Giurgiu precum și gradul mare de adresabilitate al pacienților cu patologii cronice psihiatrice.

În noul spațiu, Spital – îngrijiri cronice și paleative se va putea trata *prin spitalizare continuă – 50 de paturi și spitalizare de zi – 5 paturi* pacienții cu patologii neoplazice și pacienții care prezintă co-morbidități severe.

Paturile alocate internării de zi sunt destinate tratamentului oncologic de administrare citostatice precum și altor boli cronice.

Pe lângă cele două secții de internare continuă și compartimentul de internare de zi, spitalul va avea în componența ambulatoriu de specialitate, cabinete de consultații, farmacie cu circuit închis, spații alocate investigațiilor de tip paraclinic precum și dotarea în viitor a unor echipamente de investigații de RMN și CT.

Spitalul își va extinde și compartimentul de îngrijiri la domiciliu prin dotarea a încă unui autoturism pentru îngrijiri la domiciliu precum și autoturism transport rufe.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.236/29.06.2017, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui imobil situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60. Termenul de concesionare este de 49 ani, iar redevența anuală va fi de 2.700 euro/an, pentru construcție și 4.300 euro/an, pentru teren, care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, suma de 1750 euro, reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

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

Compensarea redevenței cu garanția se poate realiza numai după finalizarea investiției.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina concesionarului și se fac înainte de semnarea contractului de concesiune.

Imobilului situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, compus din construcție în suprafață de 1.759, 60 mp., și teren în suprafață totală de 3.457,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, este compus după cum urmează:

Lotul 1 identificat cu număr cadastral 4173 compus din teren și construcție în suprafață de 1.448,00 mp.,

Lotul 2 identificat cu număr cadastral 4174 compus din teren în suprafață de 1.151,00 mp. și construcție în suprafață de 134,00 mp.,

Lotul 3 identificat cu număr cadastral 4175 compus din teren în suprafață de 725,00 mp.,

Lotul 4 identificat cu număr cadastral 4177/1 compus din construcție – sediu administrativ parter în suprafață construită de 221,57 mp. și cotă parte indiviză de teren în suprafață de 111,00 mp, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

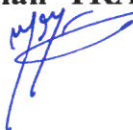
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit. „c”, alin.(5), lit. „b” și art. 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic

General al Municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**



PLAN DE AMPLASAMENT A BUNULUI IMOBIL ANEXA 1

SCARA 1.: 500

LA HCM nr. 265/27 07 2017

JUDETUL GIURGIU
 TERITORIUL ADM.
 COD SIRUTA 100 530

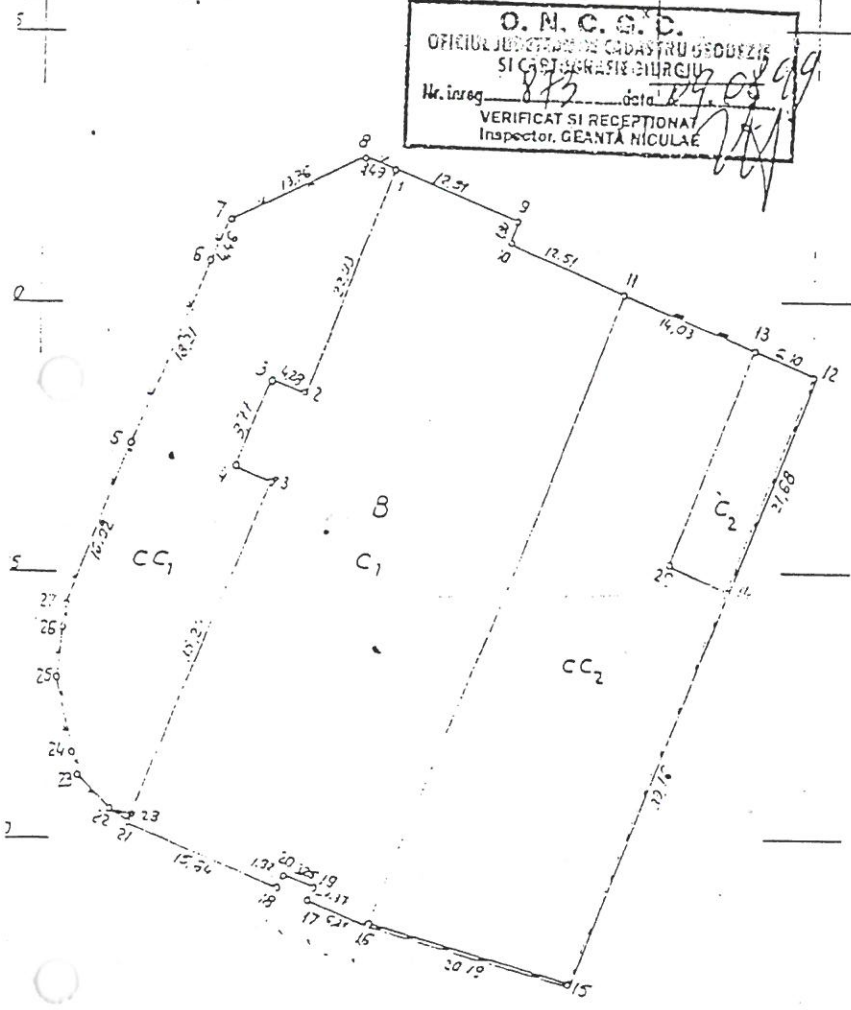
ADRESA IMOBILULUI
 STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR.60
 GIURGIU

NR. CADASTRALE AL BUNULUI
 IMOBIL 89

NUMELE SI PRENUMELE PROPRIETARULUI
 CRONOS S.A

ADRESA: STR. 1 Decembrie 1918 Nr.60
 GIURGIU

O. N. C. S. D.
 OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU ȘI GEODEZIE
 ȘI CADASTRALE GIURGIU
 Nr. înreg. 812 data 17.08.99
 VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT
 Inspector. GEANTĂ NICULAE



Calculul suprafețelor
 Incintă

- 8- 267745.397 - 578832.866
- 1- 267711.820 - 578934.039
- 9- 267707.119 - 578945.619
- 10-267705.514 - 578944.643
- 11-267700.754 - 578956.532
- 13-267695.641 - 579969.660
- 12-267693.350 - 578975.352
- 14-267673.380 - 578967.382
- 15- 267636.783 - 578952.472
- 16-267641.578 - 578932.707
- 17-267643.883 - 578926.877
- 19- 267645.186 - 578927.458
- 20- 267646.103 - 578927.752
- 18- 267644.493 - 478923.690
- 21-267650.617 - 578909.002
- 28-267651.093 - 578909.257
- 22- 267652.018 - 578907.300
- 23-267655.526 - 578904.882
- 24-267657.702 - 578904.111
- 25-267664.520 - 578902.374
- 26-267669.326 - 578902.746
- 27-267671.708 - 578903.255
- 5- 267686.375 - 578909.264
- 5 - 267703.815 - 578916.070
- 7- 267707.471 - 578918.146

S = 3.658 mo

578920
 578925
 578930
 578935

PRESEDINTE
 ȘEFINTA



SECRETAR,

[Signature]

CERTIFICAT
 DE
 AUTORIZARE
 SERIA GF Nr.2397
 STĂNESCU
 CORNELIU-TEODOR
 BUCUREȘTI ROMANIA

NUMELE SI PRENUMELE EXECUTANTULUI

STĂNESCU CORNELIU
 Semnatura și ștampila

[Signature]

SISTEM DE PROIECTARE 1:500

DATA: 9.08.1999

2006

Primăria Municipiului Giurgiu

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea unui imobil compus din construcție în suprafață de 1.758,60 mp. și teren în suprafață de 3.457 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 60

CONCEDENT: Consiliul Local al Municipiului Giurgiu

I. OBIECTUL CONCESIUNII

Imobilul ce urmează a fi concesionat este compus din construcție în suprafață de 1.758,60 mp. și teren în suprafață de 3.457 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 2.1. Imobilul compus din construcție în suprafață de 1.758,60 mp. și teren în suprafață de 3.457 mp., propus a fi concesionat va fi utilizat pentru activității medicale, conform cu normele sanitare în vigoare.

III. DURATA CONCESIUNII

- 3.1 Imobilul se concesionează pe o perioadă de 49 ani, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, și modificată privind autorizarea lucrărilor de construcții și Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

- 4.1. Prețul de pornire este cel stabilit în studiul de oportunitate respectiv de 7.000 Euro/an la cursul B.N.R. din ziua plății.
- 4.2. Valoarea totală a redevenței este de 174.300 Euro.
- 4.3. Plata concesiunii se va face trimestrial.
- 4.4. Pentru neachitarea obligațiilor la termen se sancționează cu o penalitate de întârziere de 1 % pentru fiecare lună sau pentru fiecare fracțiune de lună întârziere, începând cu data de întâi a lunii următoare scadenței acestora până la stingerea acestora inclusiv.

V. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

- 5.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a imobilului ce urmează a fi concesionat.
- 5.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- 5.3. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- 5.4. Concesionarul este obligat să obțină toate avizele și să întreprindă toate demersurile necesare în vederea obținerii autorizației de funcționare.
- 5.5. Concesionarul are obligația să obțină avizele și autorizațiile.
- 5.6. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate bunurile de retur în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- 5.7. În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună cu titlu de garanție, o sumă de 1750 Euro reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate

VI. REGIMUL BUNURILOR

- 6.1. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: imobil compus din construcție în suprafață de 1.759,60 mp. și teren în suprafață de 3.457 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr. 60.

VII. CONTROLUL CONCESIUNII

- 7.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate.
- 7.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

VIII. OBLIGAȚIILE DE MEDIU

- 8.3. Răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor de mediu, așa cum sunt reglementate de legislația aplicabilă în legătură cu realizarea obiectului concesiunii, revine concesionarului

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

- 9.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

9.2.1. La expirarea duratei stabilite în contract dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acestuia în condițiile legii;

9.3.1. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

9.4.1. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

9.5.1. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent

- prin reziliere cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- 9.6.1. La dispariția, din cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata prin renunțare fără plata unei despăgubiri;
- 9.7.1. În cazul în care interesul național sau local o impune , prin răscumpărarea concesiuni, care se poate face prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.
- 9.8.1. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

X. LITIGII

- 10.1. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

ROȘU PETRE

DIRECȚIA PATRIMONIU

TRĂISTARU CRISTIAN

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Concedentul este Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, cu sediul în municipiul Giurgiu, B-dul București nr. 49-51.

Consiliul Local al Municipiului Giurgiu invită persoanele juridice de drept privat române interesate , să depună oferta în scopul concesiunii imobilului compus din construcție în suprafață de 1.759,60 mp. și teren în suprafață de 3.457 mp. situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, conform Studiului de oportunitate .

Se va aplica procedura de concesiune prin licitație publică.

Prezentarea ofertelor

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este scrisă și se depune la Registratura din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu, în vederea participării la licitație până la data de _____ ora. _____.
2. Ofertele vor fi redactate în limba română.
3. Oferta trebuie să fie serioasă, fermă, certă, fără ambiguități.
4. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește prin datele prezentate una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune, după adjudecarea licitației.
6. Revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Ofertanții vor transmite ofertele lor în plicuri sigilate, oferte care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor.
8. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.
9. Nu se acceptă oferte parțiale sau în asociere.
10. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
11. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 12. Taxa de participare este de 200 lei.**
- 13. Valoarea documentației este 100 lei.**
- 14. Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesiionar.**

Depunerea ofertelor

1. Oferta propriu-zisă va fi întocmită în două exemplare, un original și o copie. Acestea vor fi introduse în două plicuri interioare închise și sigilate, pe care se va menționa „OFERTA – ORIGINAL” și respectiv „OFERTA – COPIE”. Plicurile interioare, marcate cu denumirea și adresa ofertantului, vor fi introduse în plicul exterior, alături de documentele de calificare.
2. Pe plicul exterior se va menționa: ***Pentru licitația publică deschisă privind concesionarea imobilului compus din construcție în suprafață de 1.759,60 mp. și teren în suprafață de 3.457 mp.***
3. Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:
 - Fișa de informații generale privind ofertantul;
 - Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - Declarația de eligibilitate pe proprie răspundere;
 - Dovada achitării documentelor de licitație;
 - Dovada achitării taxei de participare;
 - Dovada achitării garanției de participare la licitație publică;
 - Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat inclusiv cele locale, respectiv: certificat fiscal eliberat de către Primăria pe raza căreia își are sediul ofertantul și certificat de atestare fiscală emis de ANAF pe raza căreia își are sediul ofertantul. **Nu se acceptă la licitație ofertanții ce nu și-au îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, chiar dacă acestea au fost reeșalonate.**
 - Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului;
 - Scrisoare de bonitate bancară;
 - Cazierul judiciar al persoanei care are calitatea de administrator al ofertantului;
 - Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;

- Ultima balanță de verificare;
 - Ultimul bilanț contabil, vizat de ANAF
4. Pe plicul interior atât pe original, cât și pe copie se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.
 5. Plicul interior va conține oferta propriu zisă, întocmită conform caietului de sarcini.
 6. Oferta propriu zisă va conține următoarele documente:
 - Aspecte economice și financiare ale ofertei;
 - Aspecte tehnice;
 - Nivelul tarifelor propuse pentru desfășurarea activității;
 - Condițiile generale ale ofertei referitoare la costurile și procedurile de lucru privind protecția mediului;
 - Programul de realizare al investiției.
 7. Oferta propriu zisă se va depune în două plicuri distincte, personalizate cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, specificându-se pe plic „OFERTA - ORIGINAL” și respectiv „OFERTA - COPIE”.
 8. Oferta se va constitui într-un document unitar care va conține specificațiile de mai sus.
 9. Depunerea tuturor documentelor solicitate este obligatorie, lipsa oricărui document atrăgând respingerea ofertei.
 10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
 11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
 12. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
 13. Conținutul ofertelor rămân confidențiale până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

14. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare punctaj acumulat.

Desfășurarea licitației

1. Pentru desfășurarea licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 3(trei) ofertanți. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin trei oferte, se va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.
2. La data, ora și locul anunțat se vor prezenta membrii comisiei de evaluare și ofertanții sau împuterniciții acestora care trebuie să facă dovada unei împuterniciri scrise.
3. Plicurile exterioare vor fi deschise de către comisia de evaluare în ziua fixată pentru aceasta și se vor elimina ofertele care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute în prezentele instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.
4. Comisia de evaluare are obligația de a verifica îndeplinirea condițiilor de eligibilitate pentru fiecare ofertant, așa cum sunt stabilite prin prezentele instrucțiuni și de a elimina ofertele care nu îndeplinesc aceste condiții.
5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal în care va menționa ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
6. Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare și verificarea documentelor de calificare, cel puțin 3(trei) oferte să întrunească condițiile de eligibilitate menționate în prezentele instrucțiuni.
7. După analizarea conținutului plicurilor exterioare, întocmirea procesului verbal prin care se menționează rezultatul analizei și semnarea acestuia de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții care au participat la licitație, în cazul în care s-au calificat minim 3(trei) ofertanți, se trece la deschiderea plicurilor interioare.

8. Deschiderea plicurilor cuprinzând oferta propriu zisa ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal.
9. Comisia de evaluare analizează ofertele și poate atunci când consideră necesar să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.
10. În termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.
11. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4(patru) zile lucrătoare de la primirea acesteia.
12. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.
13. În urma deschiderii plicurilor cuprinzând oferta financiară se va încheia un nou proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
14. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
15. În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
16. În cadrul comunicării concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
17. Contractul de concesiune se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării .
18. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3(trei) oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.
19. Ziua, ora și locul în care se procedează la deschiderea ofertelor sunt cele precizate în „ Anunțul de licitație”

Criteria de evaluare

1. Aspectele economice și financiare ale ofertei

Evaluarea potențialului economic și financiar al ofertanților în vederea minimalizării riscului, se realizează prin analiza datelor din situațiile financiare încheiate pentru ultimul an calendaristic conform normelor elaborate de Ministerul Finanțelor. Primăria Municipiului Giurgiu își rezervă dreptul de a verifica autenticitatea indicatorilor economici din bilanțul contabil al societăților comerciale participante la licitație.

➤ Scrisori de bonitate

Lipsa scrisorilor de bonitate – condiție eliminatorie **10 puncte**

➤ Solvabilitatea **10 puncte**

Solvabilitatea reflectă capacitatea debitorului de a-și onora obligațiilor asumate față de terți cu ajutorul activelor sale. Acest indicator se calculează ca raport între capitalurile proprii și suma capitalurilor proprii și total surse atrase. Indicatorul se exprimă procentual, nivelul minim acceptat fiind de 40%, sub acest nivel demonstrându-se o situație financiară delicată cu un grad mare de îndatorare.

Pentru nivelul de solvabilitate de 70% se va acorda punctajul maxim de 10 puncte. Diminuarea procentelor de solvabilitate pe o scară cu interval de 3% va conduce la obținerea diminuării numărului de puncte corespunzător.

➤ Lichiditatea **10 puncte**

Reprezintă capacitatea ofertantului de a-și onora obligațiile pe termen scurt și de rambursare a creditorilor. Nivelul minim de referință este de 100%. Nivelul maxim punctat prezentat este de 200% pentru care se acordă 10 puncte. Diminuarea procentelor de lichiditate pe o scară cu interval de 10% va conduce la obținerea diminuării numărului de puncte corespunzător.

➤ Rentabilitatea **10 puncte**

Rentabilitatea se calculează ca raport între profitul net și total cheltuieli.

Nivelul considerat optim este de 10%. Diminuarea procentelor de rentabilitate cu un procent de 1% va conduce la obținerea unui număr de puncte corespunzător.

➤ **Perioada de funcționare a ofertantului :**

- De la un an la cinci ani **5 puncte**
- Peste 5 ani **10 puncte**

➤ **Valoarea de realizare a investițiilor propuse în ofertă:**

- Până la 10.000 euro **5 puncte**
- De la 10.001 – până la 50.000 euro **10 puncte**
- Peste 50.000 euro **20 puncte**

Pentru a primi punctajul :

- Ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii (extras de cont și confirmare explicită din partea ofertantului că sunt bani disponibili pentru investiții) sau
- Să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă

2. Aspecte tehnice ale ofertei

- **Prezentarea unui program pentru realizarea investițiilor** **20 puncte**
în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare
- **Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului ,** **20 puncte**
precum și procedurile și soluțiile propuse.

3. Aspecte privind redevența

- **Redevența minimă stabilită în caietul de sarcini** **15 puncte**
- **Redevența anuală propusă cu peste 25 %** **25 puncte**
- **Redevența anuală propusă cu peste 50%** **50 puncte**

4. Condiții generale ale ofertei

- Condițiile, nivelul costurilor și procedurile de lucru privind protecția mediului . **30 puncte**
- Programul privind resursele umane și angajarea de personal muncitor. **20 puncte**
- Împărțirea riscului și a răspunderii între Consiliul local și ofertant. **10puncte**
- Măsuri de întreținere, modernizare și returnare a Patrimoniului public utilizat pe perioada derulării contractului de concesiune. **20 puncte**
- Durata propusă a concesiunii . **20puncte**

Menționarea dreptului organizatorului de a accepta sau a respinge oferta

1. Comisia de evaluare are obligația de a elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor cerute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune și face mențiunea în procesul verbal de consemnare a rezultatului deschiderii plicurilor.
2. Constituie motiv de eliminare a ofertelor:
 - Absența din oferta propriu-zisă a formularelor, a informațiilor sau a documentației cerute prin documentele licitației;
 - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.

3. În condiții cu totul excepționale Comisia de evaluare poate anula procesul licitației anterior hotărârii de adjudecare cu obligația restituirii ofertelor și a garanției de participare la licitație.
4. Retragera ofertei înainte de desemnarea câștigătorului licitației, atrage după sine pierderea garanției.
- 5. Garanția de participare este de 500 lei.**
6. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.
7. Garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul semnării contractului de concesiune.
8. Garanția de participare la licitație va fi restituită celorlalți ofertanți în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Precizarea modului de notificare a organizatorului licitației către ofertanți privind adjudecarea concesionării

1. Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii, precum și procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal de evaluare a ofertelor este întocmit de către secretarul comisiei de evaluare și se semnează de către toți membrii acesteia.
2. Va fi declarat câștigător ofertantul care prezintă cea mai bună ofertă tehnico - financiară.
3. Comisia de evaluare transmite Consiliului local al municipiului Giurgiu raportul precum și ofertele prezentate.

4. Raportul va fi depus la dosarul concesiunii.
5. În termen de 3 zile calendaristice de la primirea raportului comisiei de evaluare, se procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.
6. În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație.
7. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei de recurgere la procedura de negociere directă.
8. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă.

Soluționarea litigiilor privind concesiunea

1. Orice persoană care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate publică, cu nerespectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.34/2006, poate solicita punctul de vedere al Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice .
2. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.
3. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.
4. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE SEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

ANEXA 2
LA HELM nr. 265/27.07.2017



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; 0721 330 203;
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com
www.evaluari-imobiliare-giurgiu.ro



Nr. 37/11.07.2017

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU CONCESIONARE

**IMOBIL COMPUS DIN:
CONSTRUCTIE TIP P, Sd = 1.759,60 mp
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.457 mp**

Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Jud. GIURGIU

CLIENT și DESTINATAR

Primaria Municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu

IULIE - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : IMOBILUL COMPUS DIN: CONSTRUCTIE TIP P+M(partial), Sd = 1.759,60 mp si TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.457 mp situat in Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Jud. GIURGIU

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea determinarii valorii minime a redeventei anuale, in cazul concesiunii imobilului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093, 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 la 10.07.2017, este:

- Valoarea de piață a construcției, estimată utilizând Abordarea prin costuri:

$$V_{\text{construcție, Sd = 1.759,6 mp}} = 67.144 \text{ euro}$$

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii construcției este:

$$V_{\text{redevență}} = 2.700 \text{ euro/an}$$

- Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând Metoda comparației directe:

$$V_{\text{teren intravilan, St = 3.457 mp}} = 107.167 \text{ euro}$$

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii terenului este:

$$V_{\text{redevență}} = 4.300 \text{ euro/an}$$

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii imobilului este:

$$V_{\text{redevență TOTAL}} = 2.700 + 4.300 = 7.000 \text{ euro/an}$$

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 destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;

Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie,
Gradinaru Gheorghe
Evaluator autorizat : EI, EPI, EBM
Paun Florian
Evaluator autorizat : EPI



CUPRINS

Cap I INTRODUCERE

- I.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- I.2. Certificare

Cap PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

II.

- II.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare
- II.2. Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.
- II.3. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- II.4. Dreptul de proprietate evaluat
- II.5. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- II.6. Data estimării valorii
- II.7. Data inspecției
- II.8. Data finalizării raportului de evaluare
- II.9. Moneda raportului de evaluare
- II.10. Modalități de plată
- II.11. Inspecția proprietății
- II.12. Surse de informații
- II.13. Clauze de nepublicare
- II.14. Valabilitatea raportului de evaluare
- II.15. Ipoteze și condiții limitative

Cap PREZENTAREA DATELOR

III.

- III.1. Identificarea proprietății
- III.2. Descrierea juridică
- III.3. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare
- III.4. Informații despre amplasament
- III.5. Descrierea amenajărilor și a terenului
- III.6. Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate
- III.7. Analiza pieței imobiliare

Cap ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

IV

- IV.1. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)

Cap EVALUAREA PROPRIETATII

V

V.1 și

- V.2. Evaluarea terenului. Metoda comparației directe
- Evaluarea construcției. Metoda costului.

MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA

V.3 CONCESIONARII IMOBILULUI

- VI Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului

Cap

VII ANEXE

- Fise de calcul pentru constructii
- Grila calcul – Abordarea prin comparatii directe teren
- Documentatie fotografica
- Oferte comparabile
- Documente de proprietate

CAPITOLUL I

INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Cliet și debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	10.07.2017
Data inspecției	07.07.2017
Data evaluării	10.07.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimația nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – funcția	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Construcție tip P+M(partial) și Teren intravilan
Adresa proprietății	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Jud. GIURGIU
Cartier / amplasare	Zona mixta: comercială și rezidențială, zona OINAC
Utilități	Energie electrică, apă curentă, canalizare.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Suprafețe	Sd construcție = 1.759,60 m ² , Steren = 3.457 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existentă	Clădire Tipografie
Curs schimb valutar	4,5870
Valoarea de piață estimată, redevență	Construcție: V _{piata} = 67.144 euro, Redevență = 2.700 euro/an Teren: V _{piata} = 107.167 euro, Redevență = 4.300 euro/an
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini înregistrate	-
Descriere anexe	- nu este cazul
Observații speciale	Nu
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/documentația cadastrală)	Nu

1.2.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 acesata 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;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimatia 12960.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Mi-a fost oferita asistenta profesionala de catre Paun Florian, Evaluator autorizat : EPI, legitimatia 15093.

Gradinaru Gheorghe
Evaluator autorizat : EI, EPI,EBM, legitimatia 12960
Paun Florian
Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



CAP.2. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – CONSTRUCTIE TIP P si TEREN INTRAVILAN

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Jud. GIURGIU

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017, in vederea **concesionarii**.

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra constructiei si terenului analizate, detinute de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie si atasate la anexele acestei lucrari.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 10.07.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna iulie 2017. Data evaluarii este 10.07.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 07.07.2017, de catre evaluator autorizat Paun Florian, legitimatie nr. 15963 in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluarii (10.07.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,5870 lei/EUR.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile limitative

cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- 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;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- Comparabile

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Publicatii privind piata imobiliara
- Articole de presa

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul imobilului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze: ➤ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;

- ▶ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ▶ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ▶ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ▶ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ▶ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ▶ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ▶ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ▶ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința;
- ▶ 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ 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;

Ipoteze speciale: Nu sunt.

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 sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

CAP.3.Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Imobilul compus din Constructie tip P+M (partial), cu suprafata desfasurata de 1.759,60 mp si teren intravilan cu suprafata de 3.457 mp, situat in municipiul Giurgiu, Strada 1 decembrie 1918, Nr. 60, Judetul Giurgiu, urmeaza a fi concesiionat conform HCL nr. 236 din 29 iunie 2017.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona mediana a Mun. Giurgiu, in zona mixta.
- Tipul zonei: mixta, comerciala si rezidentiala, Zona Oinac
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun
- Unitati comerciale in apropiere : da
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: nu
- Muze: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona mixta, comerciala (magazine de cartier) si rezidentiala (locuinte unifamiliale P si P+1 si P+4), Zona Oinac

Caracteristici fizice:

Suprafata desfasurata a constructiei: $S_d = 1.759,6$ mp

Suprafata terenului: $S = 3.457$ mp

- Inclinare : plat
- Forma: regulata
- Acces: **rutier** din strada cu carosabil asfaltat

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: existenta

Retea urbana de termoficare: existenta

Retea urbana de gaze: existenta

Retea urbana de canalizare: existenta

Retea urbana de iluminat stradal: existenta

○ Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

○ Utilizare legala: teren liber

○ Servituti de trecere: nu este cazul

○ Restrictii de sistematizare: nu este cazul

○ Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

○ Impozite asupra terenurilor: -

○ Taxe locale de construire: -

○ Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor: Constructie sediu de Tipografie

Cladire P+M(partial), An PIF 1952

Descrierea si caracteristicile constructiei

Caracteristici generale ale constructiei:

<i>Tip constructie - regim inaltime</i>	Sediu Tipografie	P+M(partial)
Suprafata construita (mp):	1671 m²	
Suprafata desfasurata (mp):	1759,60 m ²	
Suprafata utila (mp):	1090,35 m ²	
Inaltime medie pe nivel	H tronson I = 5,40 mp H tronson II = 3,00 mp	STARE TEHNICA
Utilizarea conf. Proiect	Sediu Tipografie	satisfacatoare
Utilizarea existenta	Sediu Tipografie	satisfacatoare
Fundatiile	Caramida	satisfacatoare
Structura	caramida	satisfacatoare
Inchideri si compartimentari	caramida	satisfacatoare
Acoperis	Sarpanta din lemn	satisfacatoare
Invelitoare acoperis	Tabla zincata	satisfacatoare
Lamplarie exterioara	Lemn cu geam clar	satisfacatoare
	STARE GENERALA STRUCTURA SI INCHIDERI	satisfacatoare
Instalatii electrice	Iluminat incandescent, prize la 220V	satisfacatoare
	STARE GENERALA INSTALATII	satisfacatoare
Descrierea interiorului si categoria lucrarilor		
Finisaje interioare		STARE TEHNICA

• Spații umede	Mozaic și faianță	satisfăcătoare
• Pardoseala camerei	beton	satisfăcătoare
• Finisaje pereți	Tencușeli driscuite	satisfăcătoare
• Tamplărie interioară	Lemn	satisfăcătoare
• Zugrăveli și vopsitorii	Vopsele pe bază de var, degradate	satisfăcătoare

Alte îmbunătățiri

Sistem încălzire	Radiatoare electrice
Sistem securitate	nu
Anexe	nu
Altele	-

Rețele exterioare

• apă	da	• gaz metan	nu	• put	-
• canal	da	• electricitate	da	• septic pit	-

Elemente determinante ale uzurii:

Condiții de exploatare: condiții normale, fără a fi supusă la eforturi deosebite, neglijată la timp;

Condiții de mediu: nu s-au constatat elemente nocive de natură să afecteze structura de rezistență, nici în interior și nici în exterior. Condiții normale;

Starea tehnică: clădirea prezintă deteriorări ale acoperișului și plafoanelor, stare tehnică satisfăcătoare.

Date privind impozitele și taxele: Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliilor locale.

Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente:

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare – cumpărare pus la dispoziție:

Data: -

Vanzator: -

Pret vânzare: -

- Nu există cauze complexe de natură juridică sau de perspectivă socială sau urbanistică a localității care să genereze lipsa de interes pentru acest imobil

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrări de infrastructură, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Analiza pieței imobiliare: Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona rezidentiala si comerciala) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zona mediana a Municipiului Giurgiu.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei pietei am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Municipiul Giurgiu, este amplasat in partea de sud a Romaniei, la 65 km de Bucuresti.

Municipiul Giurgiu, resedinta de judet, este vechi vad comercial la Dunare al Tarii Romanesti, situat la 60 km de Capitala tarii, pe drumul european E70, ce leaga vestul Europei de zona balcanica si de Orientul Mijlociu.

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escaleta sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti.

Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mica si mare capacitate, terestre si navale, comerțul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, electricitate si gaze. In plus, autoritatile au in vedere modernizarea strazilor.

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

"Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două mari motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investitional. Având în vedere faptul că segmentul de clienți care aveau scopuri investitoriale a scăzut foarte mult, atunci sigur că a dispărut o bună parte din cererea solvabilă de pe acest segment. În ceea ce îi privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pieței imobiliare", a explicat analistul imobiliar dr. Ion Radu Zilisteanu, pentru Ziare.com.

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile. Potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

"În special în investițiile în terenuri este foarte importantă masa critică economică pe care o are regiunea respectivă. Cu cât o anumită zonă este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori în alte domenii decât cel imobiliar, atunci el devine atractiv și pentru investiții imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunță", a precizat Radu Zilisteanu.
(sursa: ziare.com)

Pe de altă parte, piața terenurilor va fi și prima care își va reveni după încheierea crizei, deoarece foarte mulți investitori vor încerca să profite de oportunitatea prețului redus, este de părere analistul.

"Este imposibil de estimat când se va încheia criza, pentru că situația este extrem de complexă și de fluidă. Cum nici în economie nu se întrezărește o creștere consistentă în acest an, atunci este clar că și piața imobiliară va mai avea de așteptat", a spus acesta, în special în contextul în care indicatorii imobiliari prezintă semne de ameliorare cu o întârziere de până la 12 luni față de revenirea economiei.

Cine cumpără în prezent

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criză, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zilisteanu.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunități de investiții, ținând cont de faptul că prețurile au scăzut și cu 70% față de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere în această perioadă. Interesant este faptul că în multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vânzare chiar de către proprietari", au menționat reprezentanții imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piața terenurilor intră într-un nou ciclu.

Achizițiile masive de teren realizate în vederea extinderii de către marii retailerii alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de birouri și rezidențial.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioadă propice pentru dezvoltarea rețelelor de retail (supermarketuri, discounteri și benzinării), care după acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat într-o etapă de

dezvoltare. Consultanții imobiliari prevăd ca această categorie de investitori se va opri din achiziții în următorii doi ani și va fi înlocuită de dezvoltatorii imobiliari tradiționali.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect (referitor la terenul de 3.457 mp), acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 12 Euro/mp și 110 Euro/m, variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pieței. Previțiuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

CAP.4. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productive (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zone similare ale loc. Giurgiu. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si

rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Nu	Da	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Da	Da	Da	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **comerciala**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala de teren cu destinatie industriala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

a) este fizic posibila

c) este fezabila financiar

b) este permisa legal

d) este maxim productiva

CAP.5. EVALUAREA IMOBILULUI PENTRU CONCESIONARE

5.1. EVALUAREA TERENULUI

Abordari de evaluare:

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru două dintre cele 6 abordări de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectiv **abordarea prin piață** (metoda comparației și tehnica reziduală).

Metoda comparației directe:

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare. În scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost oferite recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări - cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 12 și 110 euro/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții/oferte cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin studierea ofertelor.

În anexa nr. 1 este prezentată *Grila comparațiilor de piață*, în urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

107.167 EUR, echivalent 491.600 LEI

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN GRILA CORECTIILOR DE PIATĂ

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%

- Întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii aceștia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corecției a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări

Restricții legale

Deoarece nu avem cunoștința despre restricții de utilizare atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustări.

Condiții de finanțare

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare – pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

Condiții de piață

În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte încă de actualitate – pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietății subiect este : Giurgiu, zona OINAC, cu acces la drum cu asfalt.

Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de subiect s-au avut în vedere următoarele:

Locație comparabile vs locație subiect

A: similară B: inferioară C: superioară D: superioară

Ajustările aplicate pentru localizare :

Pt. A: 0% pt. B: +30% pt. C: -20% pt. D: -10%

Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipică diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.

Ajustarea pentru suprafață

Comparabila A, ajustare -20%

Comparabila 0%

Comparabila C, -30%

Comparabila D, -30%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat)

Ajustări pentru forma și fontul la stradă

Deoarece comparabila A are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Deoarece comparabila D are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.

Ajustări pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași planitate ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

0%

Deoarece comparabila B are aceeași planeitate ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%	0%
Deoarece comparabila C are aceeași planeitate ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%	
Deoarece comparabila D nu are aceeași planeitate ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări.		+10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.

Ajustări pentru utilități

Deoarece comparabila A are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustare	0%
Deoarece comparabila B nu are utilități identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare	+20%
Deoarece comparabila C nu are utilități identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare	-10%
Deoarece comparabila D nu are utilități identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare	-10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Corecții pentru acces

Deoarece comparabila A nu are acces la fel cu proprietatea subiect, am aplicat ajustare	-10%
Deoarece comparabila B nu are acces la fel cu proprietatea subiect, am aplicat ajustare	+10%
Deoarece comparabila C nu are acces la fel cu proprietatea subiect, am aplicat ajustare	-10%
Deoarece comparabila D nu are acces la fel cu proprietatea subiect, am aplicat ajustare	-10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietatea subiect.

Ajustări pentru destinația terenului

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat – dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediată apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar că au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat:

Destinația terenului A - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului B - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului C - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului D - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări

5.2. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI

Abordarea prin cost – Costul de Înlocuire Net

Costul de înlocuire net reprezintă o aplicație a abordării prin cost, care poate fi utilizată la estimarea valorii activelor specializate în scopuri de raportare financiară. *Costul de înlocuire net* poate fi abordarea cea mai utilizată, când nu există informații suficiente despre vânzările de proprietăți comparabile, dar există informații de piață suficiente referitoare la costuri și la deprecierea cumulată. Ca o aplicație a abordării prin cost, CIN-ul se bazează pe principiul substituției.

Costul de înlocuire net. Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării.

Pentru estimarea costului de înlocuire se folosesc trei metode: **metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate, metoda devizului.**

Metoda devizelor analitice

Valorile au fost determinate prin metoda devizelor analitice, care au folosit prețurile de achiziție a materialelor, a chiriilor utilajelor și în procesele de transport: Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire”, Cladiri rezidentiale; Editura IROVAL București, 2009; INDICI ACTUALIZARE COSTURI 2016-2017, Corneliu Șchiopu – Editura IROVAL București, 2016.

Sistemul de calcul al costurilor

Analiza costurilor se efectuează la **suprafața construită sau desfășurată construită**. Suprafața construită luată în calcul este **suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților clădirii**, iar pentru o clădire cu mai multe niveluri, suprafața desfășurată construită este suma suprafețelor fiecărui nivel proiectat la sol.

S-au întocmit devize analitice pe categorii de lucrări, cu încadrări ale cantităților de lucrări în articole de deviz, conform indicatoarelor Ts, C, Iz. În urma efectuării operațiilor de calcul s-au obținut extrase de resurse materiale, extrase de manoperă pentru nivelul I de salarizare, cu extrase de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 35 km distanță față de punctul de lucru.

În tabelele centralizatoare sunt prezentate costurile directe, defalcate pe materiale, manoperă, transport și chirie utilaje, apoi recapitulăția de deviz, iar în final cheltuielile indirecte (proiectare, organizare de șantier, autorizație de construire, taxe pentru branșamente, taxă ISCC, DDp etc.).

Tabelele prezintă costuri/mp cu excepția a două situații și anume: a) costul finisajului scăriilor de acces pe niveluri și b) costul ansamblului de obiecte sanitare cu traseu existent.

După calcularea costului total, se pot efectua corecții aferente localizării, distanțelor de transport și manoperei, conform coeficienților.

Dacă nu există evidențe directe de piață, costul de înlocuire net este privit ca o metodă acceptabilă de determinare a valorii activelor specializate, însă metodologia trebuie să încorporeze observațiile de piață ale evaluatorului, referitoare la costurile curente și la ratele de depreciere. Metoda se bazează pe aceeași tranzacție teoretică între părți raționale informate, așa cum se stipulează în definiția valorii de piață.

Evaluatorul estimează costul unui activ modern echivalent, la data evaluării. Aceasta poate presupune estimarea costului unui activ care a fost comandat. Costul de înlocuire trebuie să reflecte toate costurile care ar putea să apară, ca de exemplu pentru proiectare, livrare, instalare și punerea în funcțiune.

Evaluatorul estimează deprecierea prin compararea activului modern echivalent cu activul supus evaluării. Ratele de depreciere pot fi determinate pentru deprecierea totală sau pot fi analizate în mod separat pentru:

- Deteriorarea fizică
- Deprecierea funcțională
- Deprecierea externă

Pentru estimarea deteriorării fizice a activului subiect, care rezultă din utilizarea acestuia pe parcursul timpului, inclusiv din lipsa oricărei mentenanțe, pot fi utilizate diferite metode de estimare a sumei/procentajului cu care să se rectifice condiția fizică a amenajărilor

și **construcțiilor**. Pot fi utilizate estimări ale elementelor specifice ale deprecierei și ale cheltuielilor antreprenorilor sau comparația directă a valorilor unitare ale proprietăților cu condiție/stare similară.

Deprecierea funcțională poate fi cauzată de tehnologiile avansate, încorporate în activele noi, care astfel sunt apte să producă mai eficient bunuri și servicii. Metodele moderne de producție pot transforma activele existente în active depășite integral sau parțial în ceea ce privește echivalența cu costul lor curent echivalent. Aplicarea procesului de optimizare va implica multe elemente ale deprecierei funcționale.

Deprecierea rezultată din influențe externe poate afecta valoarea unui activ. Factorii externi se referă la modificarea conjuncturii economice, care afectează oferta și cererea de bunuri și servicii produse de activ sau cheltuielile de exploatare ale activului. Factorii externi se referă și la costul și existența rezonabilă a materiilor prime, utilităților și forței de muncă.

STABILIREA DEPRECIERILOR

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ❖ **uzura fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.. Aceasta poate avea două componente – uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai în cazul în care costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzură fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- ❖ **neadecvarea funcțională** este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se manifestă sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*);
- ❖ **depreciere externă** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc..

Stabilirea uzurii fizice

Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost "descompuse" în urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta - durata de viata lunga Inchideri - durata de viata lunga (90 ani)

Finisaje - durata de viata lunga combinata cu durata scurta (40 de ani)

Instalatii - durata de viata scurta (25 ani)

Uzura fizică a elementelor de structură de rezistență și anvelopei a fost determinată prin gradul de uzură fizică bazat pe vârsta efectivă a construcției raportată la durata totală de viață.

$$\text{Uzura fizică} = \frac{\text{varsta}_{\text{efectivă}}}{\text{durata}_{\text{de}_{\text{viața}_{\text{economică}}}}} \times 100$$

Neadekvarea (deprecieră) funcțională

a. Neadekvarea (deprecieră) funcțională recuperabilă

Neadekvarea funcțională este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, material sau standarde de construcție (grad seismic, izolație termică).

Deficiențele pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

Ca să fie recuperabile, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creșterea de valoare anticipată.

Neadekvarea funcțională recuperabilă se cuantifică prin costul de înlocuire și poate fi împărțită în trei categorii:

- **deficiență ce necesită adăugiri** care se măsoară prin cât de mult costul de adăugire depășește costul elementului dacă el ar fi fost instalat chiar în timpul construcției;

- **deficiență ce necesită înlocuire sau modernizare** ce este măsurată ca fiind costul elementului minus uzura fizică deja aplicată la elementul existent (valoarea rămasă), plus costul de a demonta elementul existent plus costul de instalare a elementului modern (înlocuitor).

Valoarea rămasă este definită ca valoarea atribuită unui element ce se scoate de proprietatea imobiliară de obicei pentru a fi folosit în altă parte.

- **supradimensionarea** care este măsurată ca fiind costul de reconstrucție al elementului minus orice uzură fizică deja aplicată, minus costul de demontare minus valoarea reziduală dacă există. O supradimensionare este recuperabilă dacă, la data evaluării, corectarea este fezabilă economic, dacă nu este o uzură nerecuperabilă.

b. Neadekvarea (deprecieră) funcțională nerecuperabilă

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă poate fi cauzată de o deficiență sau de o supradimensionare. Pot fi implicate două tipuri de deficiențe: un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională datorată unei deficiențe ce **nu e inclusă** în estimarea costului de nou, dar ar trebui inclusă, este cuantificată ca pierderea de profit net, datorată deficienței, capitalizată cu rata de capitalizare acordată clădirii, minus costul elementului dacă el a fost inclus în estimarea costului.

Neadekvarea funcțională datorată unei deficiențe ce **nu e inclusă** în estimarea costului de nou, dar nu ar trebui să fie inclusă, este cuantificată ca fiind costul curent de nou minus uzura fizică aplicată anterior, minus valoarea adăugată.

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă datorată unei supradimensionări se măsoară în mod diferit, în funcție de utilizarea costului de reconstrucție sau costului de înlocuire.

Când baza este costul de înlocuire, evaluatorul trebuie să revadă estimările uzurilor fizice recuperabile și nerecuperabile. Dacă elementul supradimensionat a fost inclus în una din categoriile de mai sus, costul de înlocuire al elementelor trebuie diminuat cu uzura fizică deja aplicată.

Pentru construcțiile analizate nu s-au apreciat depreciări funcționale.

Deprecierea din cauze externe

Deprecierea externă este utilitatea diminuată a unui imobil cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este de obicei nerecuperabilă. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: **declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitate sau regiune, condițiile pieței locale.**

În metoda costului, deprecierea externă se atașează construcției. Prin urmare, evaluatorul trebuie mai întâi să estimeze profitul atribuit construcției și apoi pierderea de profit pentru a obține deprecierea externă.

Pentru construcțiile care fac obiectul prezentei evaluări, nu s-au identificat factori externi care să conducă la o depreciere externă.

Fișa de calcul a valorii construcției prin metoda costului: Atasată în anexe.

V Construcție = 67.144 EUR, echivalent 308.000 LEI

Valoarea nu conține TVA.

5.3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII IMOBILULUI

Imobilul format din construcție cu suprafața desfășurată de 1.759,60 mp și teren intravilan curți construcții cu suprafața de 3.457 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, urmează a face obiectul unui contract de concesiune, conform documentelor puse la dispoziție.

În vederea acestor demersuri, trebuie avute în vedere recomandarea Comisiei Europene de abrogare totală și expresă a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată în anul 2004 și actualizată 2017, privind reglementarea regimului juridic al contractelor de concesiune și închiriere de bunuri proprietate privată.

Din punct de vedere social, această potențială investiție privind concesiunea și amenajarea acestui imobil, duce la exploatarea rațională și preocuparea pentru calitatea mediului, extinderea rețelei de utilități din zonă, ridicarea gradului de confort al imobilelor din zonă prin amenajarea peisajistică a spațiului perimetral.

Din punct de vedere economic, redeventa obținută prin concesiunea obiectivului aflat în studiu, înseamnă încasări care se fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de altă parte, se pot realiza alte încasări din plata impozitului aferent construcțiilor auxiliare necesare, ce se vor edifica în viitor.

În privința respectării problemelor de mediu, se presupune ca obținerea autorizației de construire să implică și obținerea avizelor de mediu necesare în acest caz.

5.4. NIVELUL MINIMAL REDEVENȚEI

Valoarea minimă a redevenței anuale este dată de raportul dintre valoarea imobilului concesionat și durata de 25 ani, cit reprezintă conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vânzare a imobilului:

➤ Pentru construcție:

67.144 euro : 25 ani = 2.700 euro/an echivalent rotund a 12.400 lei/an

➤ Pentru teren:

107.167 euro : 25 ani = 4.300 euro/an echivalent rotund a 19.700 lei/an

- Valoarea minimă a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii imobilului este:

$$V_{\text{redovență TOTAL}} = \boxed{2.700 + 4.300 = 7.000 \text{ euro/an}}$$

Redevența de plată se va stabili în urma adjudecării prin licitație publică.

Plata concesiunii se va face corespunzător cuantumului minim anual stabilit mai sus, pe toată perioada de concesiune.

5.5 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesiunea se va acorda în conformitate cu prevederile : Legii nr. 50/1991, republicată în 2004, actualizată 2017 și a altor acte normative în vigoare.

5.6 DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 și actualizată în 2017, imobilul poate fi concesionat pe o perioadă determinată de cel mult 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, conform prevederilor aceleiași Legi, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință a părților.

CAP.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin piata **V_{teren} = 107.167 EUR, echivalent 491.600 LEI**

Abordarea prin cost **V_{Constructie} = 67.144 EUR, echivalent 308.000 LEI**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este abordarea prin piata (metoda comparatiei directe) pentru teren si abordarea prin cost pentru constructie, in urma aplicarii carora:

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata (rotund) la:

174.300 EUR, echivalent 799.600 LEI, la cursul valutar de 4,5870 lei/euro

Valoarea minima a redeventei propusa in vederea concesiunii imobilului analizat este:

174.300 EUR : 25 ani = rotund 7.000 Eur/an

➤ **Redeventa minima pentru constructie:**

67.144 euro : 25 ani = 2.700 euro/an echivalent rotund a 12.400 lei/an

➤ **Redeventa minima pentru teren:**

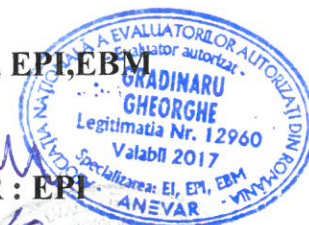
107.167 euro : 25 ani = 4.300 euro/an echivalent rotund a 19.700 lei/an

Evaluator autorizat ANEVAR : EI, EPI, EBM

Gradinaru Gheorghe

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI

Paun Florian



SECRETAR,

Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter. este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare. bunuri mobile. intreprinderi.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii iuste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

ECHIPA

Echipa Total Eval este formata din profesioniști cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016. Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel puțin 10.000 euro.

7. ANEXE

CURS VALUTAR	4.5870
--------------	--------

Biurgiu, Str. 1 Dec. 1918, Nr. 60, jud. Cluj

Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2016 - 2017	cost curent (LEI) 2016 - 2017	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de	cost curent
Fundatie		FCBS	359.30	1.1045	396.85	0.983	1.000	389.94
Suprastructura	Grad 7	7ZBOL24M	256.60	1.0337	265.25	0.983	1.000	260.63
Finisaj	obișnuit	FINMAGC	180.6	1.1395	205.79	0.983	1.000	202.21
Instalații electrice		ELINGR	82.4	1.0529	86.76	0.983	1.000	85.25
Instalații sanitare		SACLVEST	21.5	0.9588	20.61	0.983	1.000	20.26
Instalații de încălzire și ventilație		INCMAGP	80.30	0.9943	79.84	0.983	1.000	78.45
			0.0	1.0891	0.0	0.983	1.000	0
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								1,036.74
COST TOTAL LEI cu TVA								1,824,255.83
Se adaugă								
	buc/mp	Simbol	pret	indice	cost curent (LEI)	C.C. manopera	C.C. dist transp.	cost curent
Chiuveta inox+baterie amestec	1	CHFOBO	1,159.7	1.0378	1,203.5	0.983	1.000	1,183
Inventoare	1671	INVTIG	363.4	1.0891	395.8	0.983	1.000	650,104
C.B LEI cu TVA								2,475,543
C.B LEI fara TVA								1,996,405
CIB euro fara TVA								435,231.16
CIB euro/mp fara TVA								247.35

Depreciere fizica	LEI	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	368,087	84.57%
Depreciere fizica totala	368,087	84.6%

Depreciere functionala	LEI	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	35%	65	90	72%	25.28%
Compartimentari	24%	65	80	81%	19.50%
Acoperis	12%	39	40	98%	11.70%
Finisaje exterioare	5%	39	40	98%	4.88%
Finisaje interioare	12%	39	40	98%	11.70%
Instalatii	12%	24	25	96%	11.52%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				84.57%

Duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

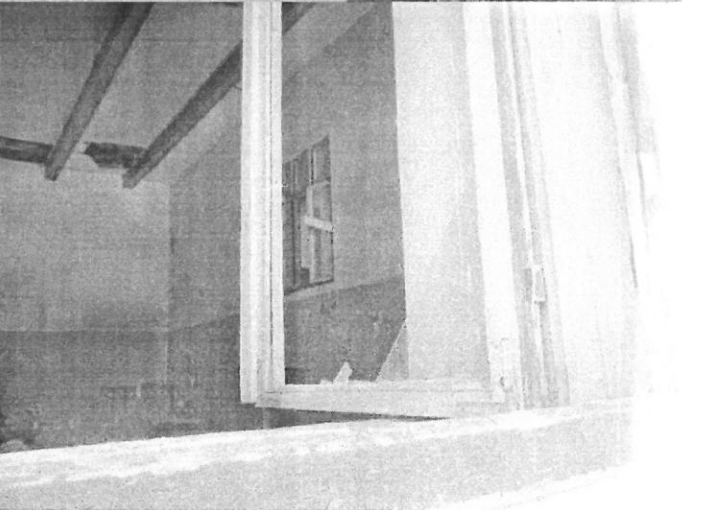
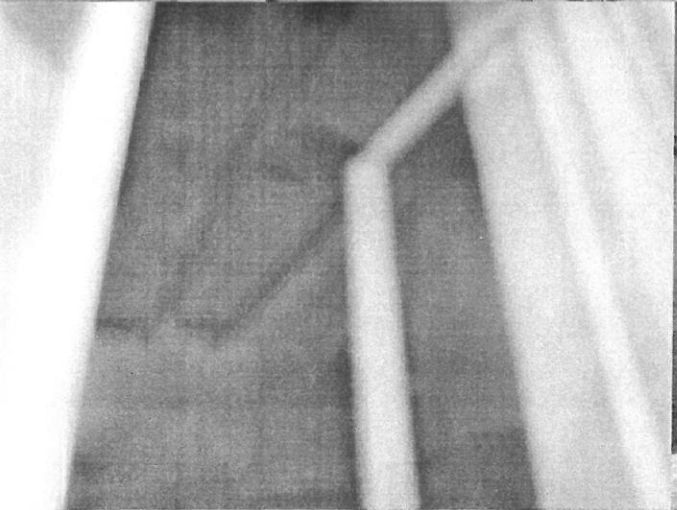
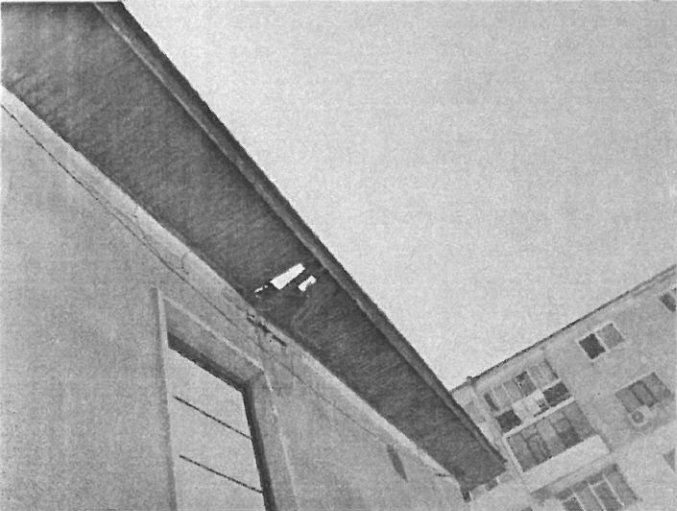
* Nota: Componentele cu durata scurta de viata sunt in stare normala care nu afecteaza activitatea desfasurata in spatiul comercial. In analiza de piata s-a constatat faptul ca finisajele nu afecteaza inchirierea aceluia spatiu atata timp cat are un aspect ingrijit si este functional si, deoarece nu cunoastem perioada cand au fost inlocuite, a fost estimata folosirea lor in functie de anul PIF. Se apreciaza ca proprietatea este afectata de depreciere economica de 0%.

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
C.B	EURO / mp	247
Suprafata desfasurata (Sd)	mp	1,759.60
C.B total	EURO	435,231
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	84.57%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0.00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0.00%
Total depreciere %	%	84.57%
Total depreciere	EURO	368,087
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	67,144
Suprafata teren aferent proprietatii	mp	0.00
VALOARE TEREN	EURO/mp	0
VALOARE TOTALA TEREN	EURO	0
VALOARE PROPRIETATE	EURO	67,144
	LEI	307,990

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare data	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60	Mun. Giurgiu, Str. Decebal	Mun. Giurgiu, Zona TEC - Vama Giurgiu	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii
Suprafața [mp]	3,457	815	3,920	210	200
PREȚ VÂNZARE EUR		39,120	48,000	23,000	11,000
(EUR/mp) - criteriul de comparație		48.00	12.24	109.52	55.00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-4.80	-1.22	-10.95	-5.50
Pret de vanzare ajustat		43.20	11.02	98.57	49.50
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 43.20	€ 11.02	€ 98.57	€ 49.50
RESTRICTIILE LEGALE					
Restrictiile legale	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictiile legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 43.20	€ 11.02	€ 98.57	€ 49.50
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 43.20	€ 11.02	€ 98.57	€ 49.50
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 43.20	€ 11.02	€ 98.57	€ 49.50
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent

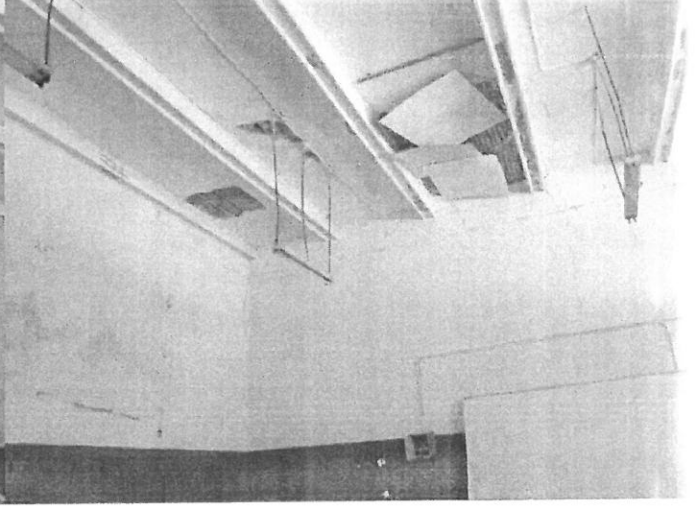
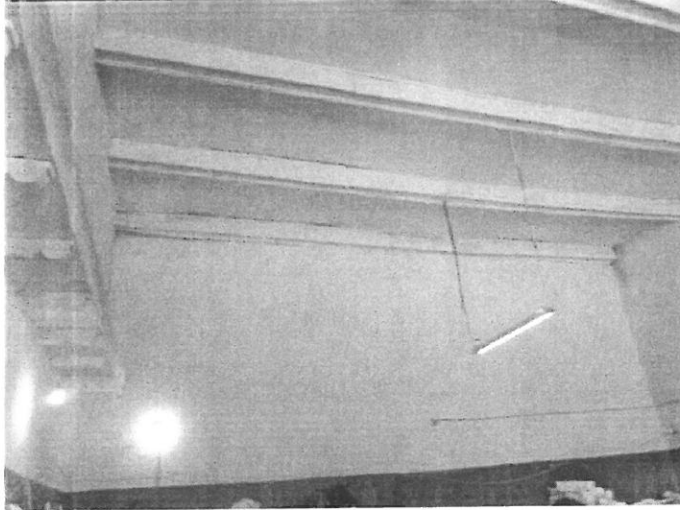
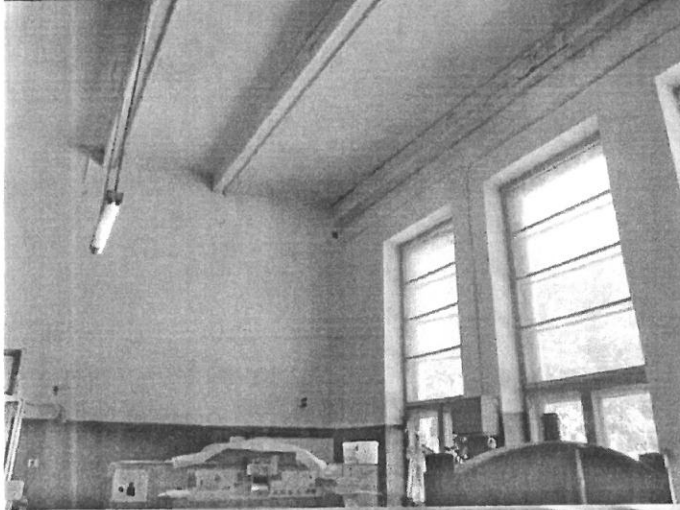
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60	Mun. Giurgiu, Str. Decebal	Mun. Giurgiu, Zona TEC - Vama Giurgiu	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii ale pietei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 43.20	€ 11.02	€ 98.57	€ 49.50
LOCALIZARE					
Localizare	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60	Mun. Giurgiu, Str. Decebal	Mun. Giurgiu, Zona TEC - Vama Giurgiu	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	30%	-20%	-10%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	€ 3.31	-€ 19.71	-€ 4.95
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 43.20	€ 14.33	€ 78.86	€ 44.55
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)	3457	815	3920	210	200
Ajustare unitara sau procentuala		-20.0%	0%	-30%	-30%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-€ 8.64	€ 0.00	-€ 23.66	-€ 13.37
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	formă geometrică regulată da	regulata da	regulata da	regulata da	regulata da
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru forma si front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	plan	denivelat
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 4.46
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 34.56	€ 14.33	€ 55.20	€ 35.64
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / da / da / nu	da / da / da / nu	da / nu / nu / nu	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	20%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 2.87	-€ 5.52	-€ 3.56
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 34.56	€ 17.19	€ 49.68	€ 32.08

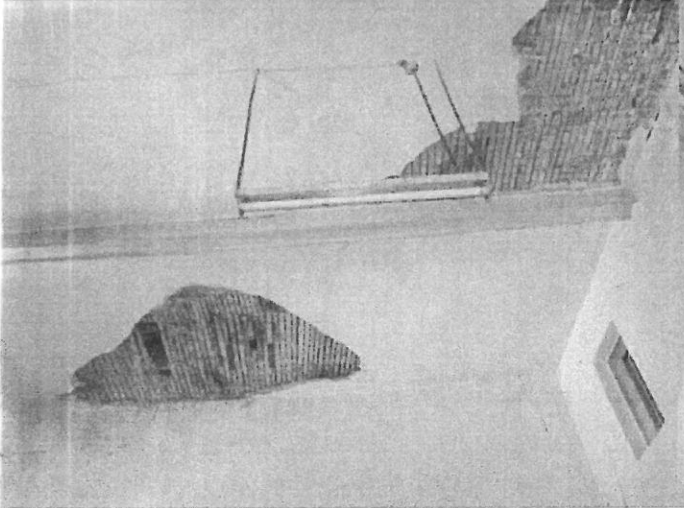
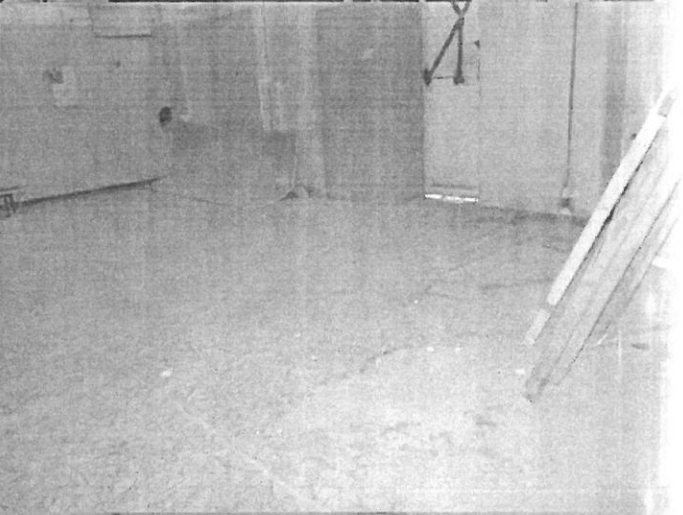
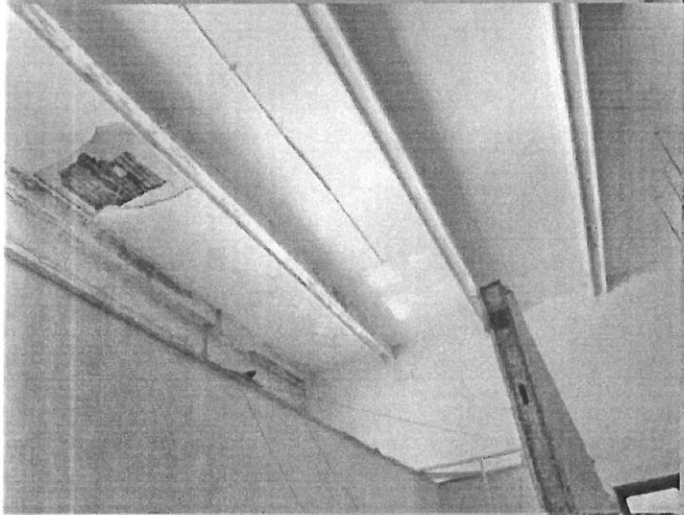
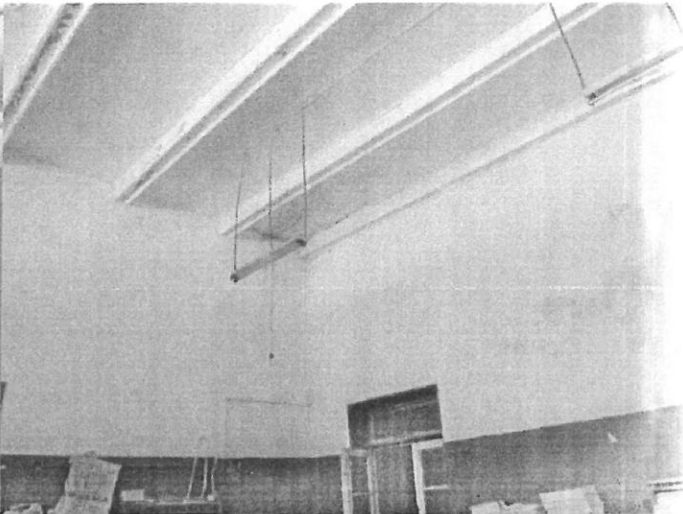
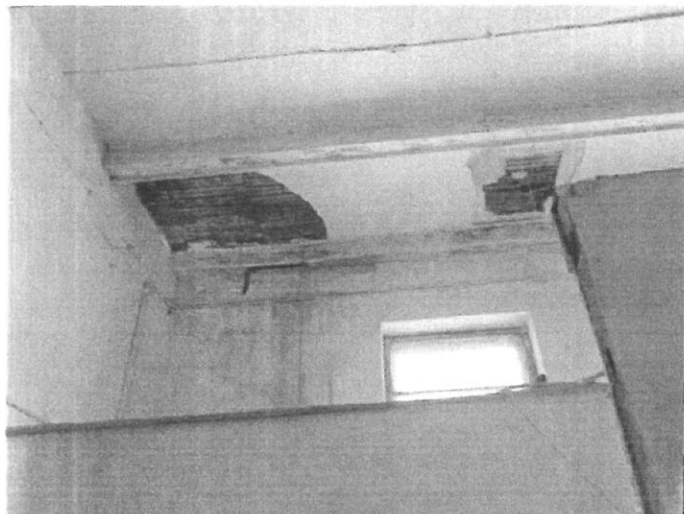
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60	Mun. Giurgiu, Str. Decebal	Mun. Giurgiu, Zona TEC - Vama Giurgiu	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii
DRUM DE ACCES					
tip carosabil	asfalt, plan 2	asfalt, plan 1	pietruit, plan 2	asfalt, plan 1	asfalt, plan 1
Ajustare unitara sau procentuala	rutier	-10.0%	10.0%	-10.0%	-10.0%
Corecție totala pentru acces		-€ 3.46	€ 1.72	-€ 4.97	-€ 3.21
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.10	€ 18.91	€ 44.71	€ 28.87
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	constructii	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.10	€ 18.91	€ 44.71	€ 28.87
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.1	€ 18.9	€ 44.7	€ 28.9
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 12.10	€ 7.89	-€ 53.86	-€ 20.63
	(procentual)	-28%	72%	-55%	-42%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 12.10	€ 7.89	€ 53.86	€ 29.54
	(procentual)	28.0%	71.6%	54.6%	59.7%
Suprafata (mp)	3457				
Opinie / mp	€ 31.0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	Comp. A
Valoare estimata					
_EURO	107,167				
Valoare_ROM	491,600				
Curs valutar	4.587				
Data evaluarii	10-Jul-17				

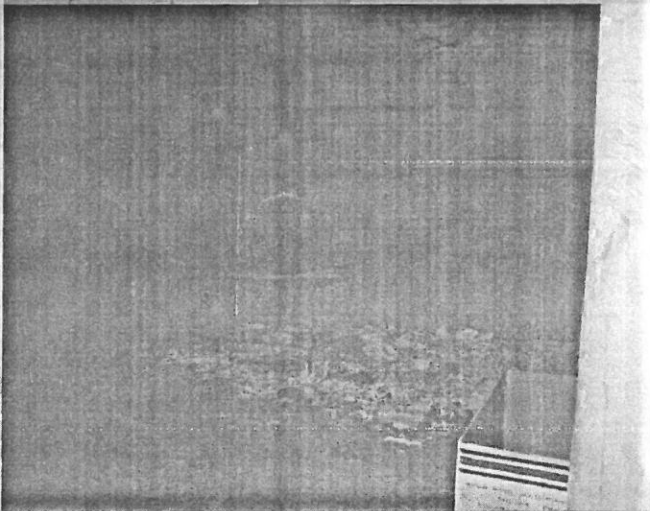
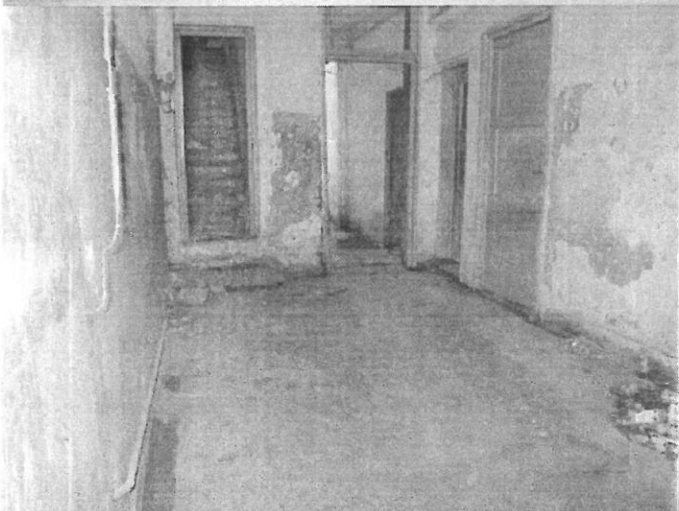
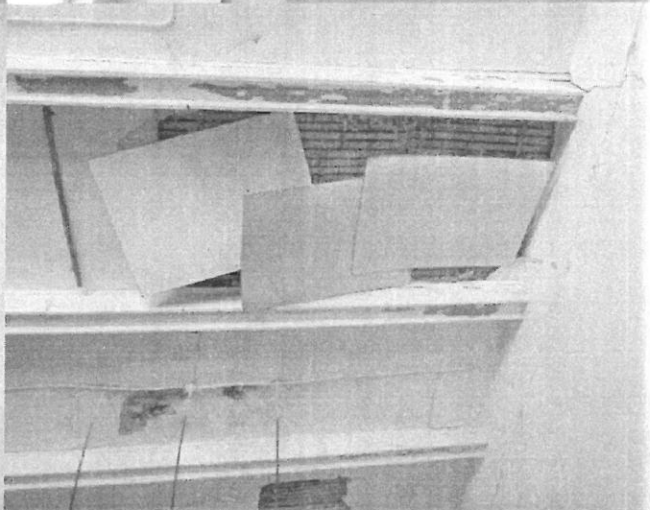
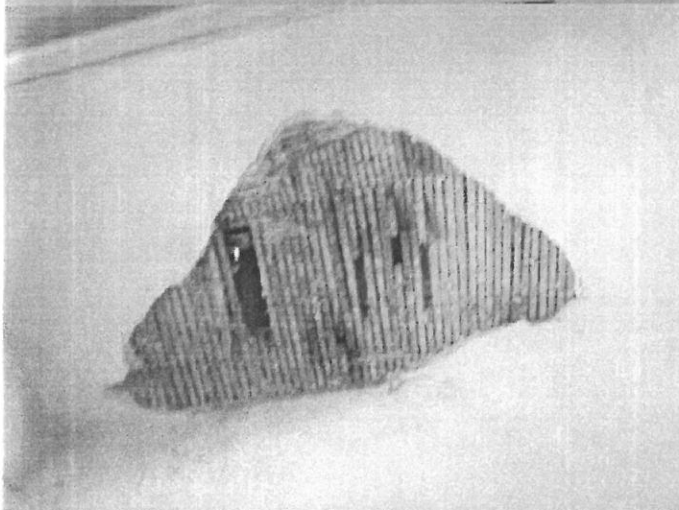
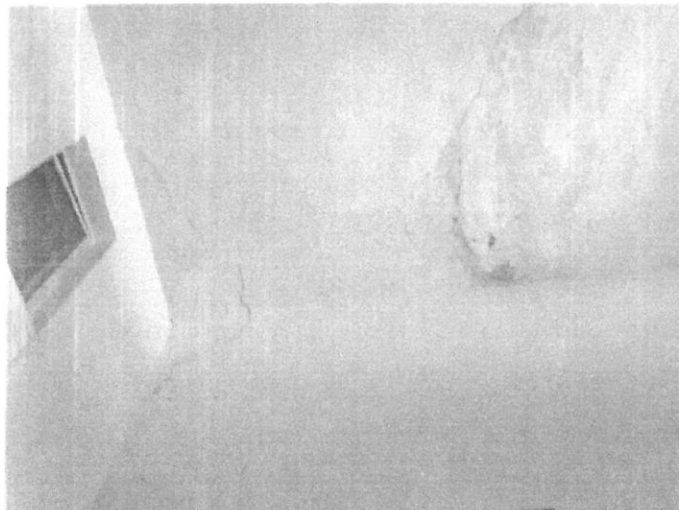


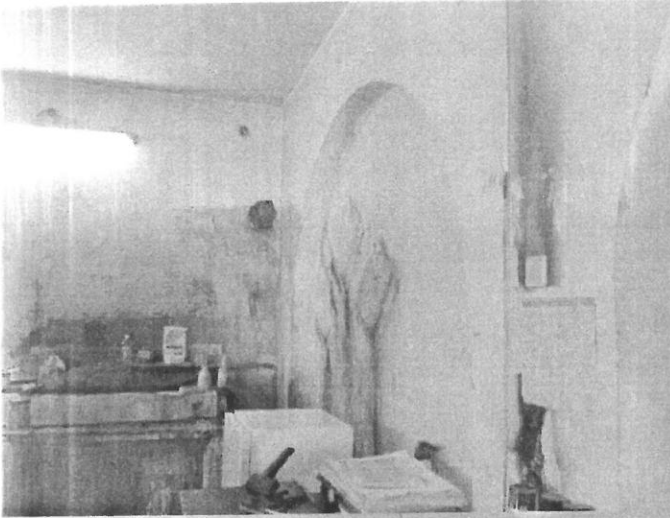














48 €

Negociabil

[Trimite e-mail](#)

[0744 301 334](#)

[Giurgiu, judet Giurgiu](#)
[Vezi pe harta](#)



Cristea Valentin

Pe site din mai 2015

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

[Tipareste](#)

Teren intravilan 815 mp - Str. Decebal, Mun. Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Aadaugat La 11:18, 16 aprilie 2017, Numar anunt: 83593664

[Inapoi](#) [Inainte](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Proprietar

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata

815 m²

Se vand teren intravilan in suprafata de 815 mp, situat in Mun. Giurgiu, Str. Decebal (strada intravilan).

Se ofera toate documentele necesare (cadastru, intabulare).

Prezenta oferta este EUR/mp, usor negociabil!!

[Inapoi](#) [Inainte](#)

Vizualizari:1652

[Contacteaza vanzatorul](#)



Pentru siguranta ta!

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)

[ACCEPT](#)





Adauga la favorite

48 000 €

Teren intravilan

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 21:14, 12 iunie 2017, Numar anunt: 125672377

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Trimite un mesaj

0727 190 832

Giurgiu, judet Giurgiu
[Vezi pe harta](#)

Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **3 920 m²**

Publicitate **Reclama ta pe OLX!**



Ionut sau lucretia

Pe site din nov 2016

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

[Tipareste](#)

Vand teren intravilan 3920 m2 .pozitionat an spate tec aproape de vama...variante schimb cu apartament plus diferenta.detin toate actele necesare ... 727 - **arata telefon** - 720 - **arata telefon** -

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.
disponibila pentru **Android**, **iOS**, si **Windows Phone**

[Urmatorul anunt](#) >

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Vizualizari:65

Contacteaza vanzatorul

0727 190 832

Adresa ta de email...



Pentru siguranta ta!

[afla mai multe](#) »

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)

[ACCEPT](#)





48 000 €

Negoziabil

[Tramita agentia](#)

[0232 190 212](#)

[Giurgiu, judet Giurgiu](#)
[Vezi pe harta](#)

Teren intravilan

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 11:13, 22 iunie 2017. Numar anunt: 129840219

[Anunt publicat la](#) [Libertatea.ro](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **3 920 m²**

Publicitate **Reclama ta pe OLX!**

Posibilități de racordare la apa curent si gaze. Aproape de vama Giurgiu. Fara probleme in privinta actelor.



Gina

Pe site din oct 2015

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

[Tipareste](#)

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru **Android**, **iOS**, si **Windows Phone**

[Anunt publicat la](#) [Libertatea.ro](#)

[Anunturi similare](#)
17/06/2017 11:57

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

[afia mai multe »](#)



55 €

[Trasate harta](#)

Giurgiu, judet Giurgiu
[Vezi pe harta](#)

Teren interesant de vanzare

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 17:04, 21 aprilie 2017, Numar anunt: 123969487

[Inapoi](#) [Urmatorul](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)



Daniel

Pe site din feb 2017

[Anunturile utilizatorului](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **200 m²**

[Raporteaza](#)

[Tipareste](#)

Teren interesant!!!De vazut!!!

Persoana fizica

Intravilan

str Dunarii

200 mp

8 mp deschidere

[Inapoi](#) [Urmatorul](#)

nr:151

Adresa vanzatorului



Pentru siguranta ta!

[afla mai multe](#)

Adresa de email...

Mesajul tau...

Adauga fisier

* Serii acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, html, swf, txt, xls, docx, xlsx, odt

Trimite

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)

ACCEPT



ROMÂNIA



Potrivit

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a unui imobil situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.21.847/20.06.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte înregistrat la nr.21.848/20.06.2017;
- solicitările înregistrate sub nr.19.791/31.05.2017 și nr.21.610/16.06.2017 a S.C. Quality Compas S.R.L.;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011, privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se acordă avizul de principiu pentru întocmirea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare organizării concesionării prin licitație publică imobilului situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.60.

Art.2. Studiul de oportunitate se va întocmi de către un expert autorizat, iar contravaloarea va fi suportată de către câștigătorul licitației.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Săndulescu Petronela Marmelaș



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 29 iunie 2017
Nr. 236

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

NR.1379/31.05.2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	1379/
anul 2017 luna 05 ziua 31	

*Patrimoniul
my HEE*

Catre Primaria Municipiului Giurgiu

Scrisoare de intentie,

In atentia domnului primar Nicolae Barbu

*Q.U.E.C
Mat. Ptk. sed. cl.*

Subsemnatul, Emilian Costas, administrator al SC QUALITY COMPAS SRL Spital De Ingrijiri Paleative Giurgiu, rog respectuos a analiza preluarea in concensiune pe o perioada de 49 de ani a imobilului intitulat „TIPOGRAFIA KRONOS” situata in Str.1 Decembrie 1918.

Mentionez ca imobilul sus mentionat il vom transforma in „Spital-ingrijiri cronice si paliative + Ambulator internare de zi”, in cazul unui raspuns pozitiv din partea dumneavoastra. De asemenea suntem gata pentru a participa la o eventuala licitatie in conditiile legii.

Cu stima si colaborare,

Emilian Costas
 Cu multumiri,

Emilian Costas



Dr. Antoniu

Catre,

Primaria Municipiului Giurgiu

In atentia domnului primar Nicolae Barbu

Va amintim ca firma QUALITY COMPAS, a deschis o unitate sanitara de ingrijiri paliative, cu sediul in Municipiul Giurgiu, Soseaua Bucuresti nr. 351, jud. Giurgiu cu avizul de structura al Ministerului Sanatatii NR.XI/A/18824,21565/NB/3248/2.04.2015 si AUTORIZATIA SANITARA DE FUNCTIONARE Nr. 35 / 03.04.2015 emisa de DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU.

Spitalul QUALITY COMPAS este organizat intr-o cladire P+E cu o suprafata totala de 1500 mp: 750 mp Parter + 750 mp Etaj. La parter si etaj functioneaza compartimentul de ingrijiri paliative cu un numar de 24 paturi, cabinete de consultatii, cabinet psihologic, farmacia cu circuit inchis, magazine materiale sanitare. In exteriorul cladirii avem centrala termica, magazii lemne spatiu de parcare, spatiu de odihna pacienti.

Solicitarea de a concesiona imobilul din str.1 Decembrie 1918 a fost determinata de situatia speciala a judetului Giurgiu. Astfel, existenta unui singur medic oncolog in municipiul Giurgiu la Spitalul Judetean de Urgenta Giurgiu in conditiile in care numarul de pacienti oncologici este in continua crestere, unui singur medic diabetolog, specilitati medicale neacoperite suficient, gradul de aglomerare al UPU Giurgiu precum si gradul mare de adresabilitate al pacientilor cu patologii cronice psihiatrice.

Distanta imobilului solicitat si cea mai apropiata unitate spitaliceasca este de cca 2,0 Km (fata de Spitalul Judetean de Urgenta Giurgiu), astfel incat in situatiile in care apar incidente neprevazute, pacientii centrului vor putea ajunge la o unitate sanitara de urgenta.

Cladirea este inconjurata de spatiu verde aproximativ 2500 mp, cu 30 locuri parcare si 3 cai de acces pentru: Pacienti (acces prevazut si cu rampa), Personal, lesire Urgenta.

Astfel in noul spatiu, Spitalul de Ingrijiri Cronice si Paliative QUALITY COMPAS va putea trata **prin spitalizare continua – 50 paturi si spitalizare de zi – 5 paturi** pentru pacientii cu patologii neoplazice, pacientii care prezinta co-morbiditati severe, incluzand, fara a se limita la:

Boala cronică obstructivă pulmonară;

Insuficiența cardiacă congestivă;

Boli neurologice (AVC, SAL, SM);

Insuficiență renală ;

Boli de ficat (Insuficiență hepatică) ;

Diabet zaharat;

Boala recurentă după chirurgie / radiatii /chimioerapie.

Paturile alocate internarii de zi sunt destinate tratamentului oncologic de administrare citostatice precum si altor boli cronice.

Pe langa cele doua sectii de internare continua si compartimentul de internare de zi, spitalul va fi avea in componenta ambulatoriu de specialitate, cabinete de consultatii, farmacie cu circuit inchis, spatii

alocate investigatiilor de tip paraclinic precum si dotarea in viitor a unor echipamente de investigatii de RMN si CT.

Spitalul isi va extinde si compartimentul de ingrijiri la domiciliu prin dotarea a inca unui autoturism pt ingrijiri la domiciliu precum si autoturism transport rufe la Spalatoria Salessianer din municipiul Bucuresti.

Conducerea unitatii sanitare private, a centrului medical, este asigurata de 2 administratori:

- dl. dr. ing. EMILIAN COSTAS
 - **dna. dr. ELISABETH GINDU - medic cu competente in ingrijirea paliativa care asigura monitorizarea activitatii medicale a spitalului.**

Finantarea lucrarilor de amejarare va fi facuta cu fonduri proprii precum si cu atragerea de fonduri europene.

Spitalul va fi compartimentat astfel:

- 1 In centru si dreapta : **Receptia, ambulator si internare de zi, Sala de asteptare, Cabinete de consultatii, Unitate de primiri si externari, toaleta apartinatori si vizitatori, toaleta cadre medicale.**

Garderoba functioneaza la parter si deserveste atat compartimentul de ingrijiri paliative cat si compartimentul de boli cronice in spitalizare continua si de zi.

Receptia are o suprafata de 130 mp, cu acces in compartimentul de boli cronice, cabinete de consultatii, sala de tratament, salon internare de zi, cabinet asistente, birouri, astfel:

- 3 cabinete de consultatii de 18 mp;
- 1 cabinet asistente de 18 mp;
- 1 sala de tratamente de 18 mp;
- 1 sala pentru preparare citostatice cu hota
- 1 salon de cate 3 paturi cu baie proprie;
- 2 birouri;
- 1 toaleta apartinatori si vizitatori;
- 1 toaleta cadre medicale;
- Spatiu de depozitare a galetilor, mopurilor, lavetelor si materialelor de curatenie, cu chiuveta si robinet pentru umplerea galetilor

Salonul a fost dotat cu:

- Paturi mobile, cu 2 sectiuni rabatabile, cu protectie laterala
- Paravane / perdele separatoare intre paturi

- Noptiere tip
- Lampa citit si lampi de veghe

Sala de tratament utilizata pentru tratamentele care nu se efectueaza la patul bolnavului, a fost prevazuta cu dulapuri pentru medicatia curenta stabilita de medic, medicatie de urgenta, precum si aparatura de urgenta.

Cabinete medici dotate cu birou, laptop, imprimanta.

Spatiul de lucru al asistentelor va fi dotat cu birouri, dulapuri pentru depozitarea medicamentelor, materialelor si dispozitivelor medicale, monitoare, calculator, imprimanta. Suprafata este de 18 mp, cu pardoseala din covor PVC antibacterian, zugraveala lavabila pe pereti si lavoar.

Zona va fi izolata spatial de restul zonelor, corespunzand astfel cerintelor "Normelor privind functionarea compartimentelor si serviciilor din spital" - Anexa 3 la ordinul MS nr. 914/2006.

Se vor organiza o intrare separata in compartimentul de boli cronice si o intrare in spatiul receptiei, ambulatoriului si internarii de zi. Astfel, circuitul de internare de zi este spatial diferit de circuitul de internare continua.

2 In stanga este organizat **Compartimentul de boli cronice** organizat astfel:

- 3 saloane de cate 4 paturi cu baie proprie de 36mp;
- 1 rezerva de 1 pat cu baie proprie de 18mp;
- 2 saloane de 5 paturi cu baie proprie de 50mp;
- Cabinet asistente de 18mp.

Saloanele au fost utilizate cu paravane mobile pentru asigurarea intimitatii pacientilor.

Saloanele si rezerva au fost dotate cu:

- Paturi mobile, cu 2 sectiuni rabatabile, cu protectie laterala
- Paravane / perdele separatoare între paturi
- Saltele antiescară (2 la 10 paturi)
- Noptiere tip
- Lampa citit si lampi de veghe

Oficiul pentru distribuirea hranei se gaseste la parter si este destinat preluarii meselor asigurate in regim de catering;

Spatiul de lucru al asistentelor va fi dotat cu birouri, dulapuri pentru depozitarea medicamentelor, materialelor si dispozitivelor medicale, monitoare, calculator, imprimanta. Suprafata este de 18 mp, cu pardoseala din covor PVC antibacterian, zugraveala lavabila pe pereti si lavoar;

WC si lavoar pentru cadrele medicale;

Spatiu de depozitare rufe curate, cearsafuri, perne, pleduri, pijamale, papuci.

Spatiu de depozitare rufe murdare in saci corespunzatori, de culoare neagra.

Vestiarul cadrelor medicale va fi organizat la parter, la intrarea cadrelor medicale, vestiarul avand o suprafata de 20mp si va fi prevazut cu un grup sanitar dotat cu WC, lavoar si dus.

Spatiul destinat **centralei termice** va fi inchis pacientilor si personalului vizitator, se va avea in vedere o intrare separata, prin spatele cladirii.

Spatiile destinate depozitarii (materiale sanitare, de curatenie, etc) vor fi incuiate si vor fi organizate cu rafturi in cca 15 mp

Spatiul destinat depozitarii deseurilor va fi organizat in afara cladirii principale, intr-un spatiu inchis, ingradit si semnalizat corespunzator.

Cladirea va beneficia de toate utilitatile: apa, canalizare, energie electrica furnizate de proprietarul parcului prin contractul de administrare si prestari servicii.

DOTAREA SPITALULUI QUALITY COMPAS

Spitalul QUALITY COMPAS dispune de o dotare minima care permite ingrijirea corespunzatoare a bolnavilor:

- AMBULANTA - MERCEDES E280 CDI
- Paturi mobile, rabatabile, cu protectie laterala B21 -42 buc;
- Paravane / perdele separatoare intre paturi -5 buc;
- Saltele antiescară (2 la 10 paturi)- 4 buc;
- Sursa de oxigen mobila (concentrator 5L) - 4 buc;
- Aspirator de secretii -1 buc ;
- Scaune cu rotile - 2 buc;
- Seringi automate -2 buc ;
- Măsuțe pentru transport mâncare - 4 buc;
- Măsuțe pentru instrumentar și tratament -2 buc ;
- Glucometre, tensiometre - 5+5 buc;
- Monitor (electrocardiograf, puloximetru, tensiometru)
- Ecograf
- Trusa medicala urgenta - 5 buc
- Plosti-20 buc
- Stative pentru perfuzie- 40 buc;
- Dulap pentru medicatie - 3 buc;
- Frigider – 2 buc

- Sistem Gemi 841 de tip Nurse Call-1 sistem
- Paturi mecanice cu sectiune ajustabila B16-14 buc
- Noptiere tip - 50 buc
- Targa transport pacienti - 2 buc
- Monitor TV color -1 buc
- Lampa citit – 50 buc
- Sistem video cu inregistrare Envio + 10 camere CCTV - 1 buc
- Sistem audio ambiental Omnitronic + 11 boxe Audac - 1 buc
- Mese servit masa -6 buc
- Scaune pacienti / personal/ vizitatori - 100 buc
- Sistem central incalzire combustibil solid Sunsystem- 1 buc
- Lenjerie pat + pilote + perne -300 buc
- Pijamale -100 buc

Îngrijirea medicala este acordată de o echipă interdisciplinară formată din personal competent și suficient pentru a asigura servicii medicale de calitate.

Astfel, se va asigura supravegherea și continuitatea acordării asistenței medicale pacienților spitalului.

Structura echipei interdisciplinare este compusă, în conformitate cu cerințele **Ordinului Ministerului Sănătății nr.1224/14.09.2010** din:

- 9 medici,
- 2 psiholog
- 15 asistente medicale
- 15 infirmiere
- 2 registratoare medicale.

Lista și competențele medicilor:

Medic cu competența în îngrijiri paliative -3
Medic medicina internă -2;
Medic specialist neurologie-1;
Medic oncolog -1;
Medic ATI - pentru terapia durerii-1
Medic psihiatru-1
Psiholog -2

Kinetoterapeut -2

SERVICII MEDICALE SI DE INGRIJIRI

Serviciile medicale care vor fi prestate prin spitalizare continua in sectile de ingrijiri palliative si cronice sunt:

Diagnostic clinic si paraclinic;

Tratament etio-patogenic;

Controlul durerii (durere greu tratabila, titrarea opioidului major la pacientii opioid naivi, initierea tratamentului cu opioide majore)

Controlul simptomelor digestive grave (varsaturi intractabile, constipatie severa, clisme evacuatorii, evacuare manuala de fecaloame)

Simptome respiratorii (dispnee severa si terminala)

Simptome neurologice si psihologice (convulsii, agitare, delir, halucinatii)

Simptome hematologice (hemoragii, hematurie)

Proceduri si manevre specifice (montare sonda nazo-gastrica, montare sonda urinara, toracocenteza evacuatorie, paracenteza evacuatorie, aspiratie si administrare de oxigen, pansamente plagi si escare multiple, fistule, tumori exulcerate, administrare parenterala a medicamentelor - iv, sc, im, perfuzii, ingrijirea stomelor, ingrijirea limfedemului)

Serviciile medicale care vor fi prestate prin spitalizare de zi in compartimentul de boli cronice sunt:

1. Administrarea tratamentului antitumoral (chimioterapie) sub supravegherea medicului;
2. Proceduri si manevre specifice sub supraveghere medicala (pansamente, administrare parenterala a medicamentelor, montare sonde etc)

SERVICII EXTERNALIZATE

- 1 **PROTECTIE si CONTROL INFECTII NOSOCOMIALE** - Centrul medical a incheiat un contract cu dr. BABOI GABRIELA medic epidemiolog care monitorizeaza si instruieste intreg personalul cu cerintele specifice privind infectiile nosocomiale.
- 2 **STERILIZARE** - se utilizeaza materiale de unica folosinta.
- 3 **MEDICINA LEGALA si INTERVENTII DE URGENTA** - Spitalul Judetean de Urgenta Giurgiu.
- 4 **COLECTARE DESEURI** - Centrul medical a incheiat contracte de preluare a tuturor tipurilor de deseuri (deseuri medicale - SC Desman Infomed; deseuri menajere - contract Parc Industrial).
- 5 **CATERING** - Hrana pacientilor este asigurata de SC Pensiunea VANATORUL SRL Giugiu in regim de catering;
- 6 **IGIENIZARE si CURATARE RUFELOR MURDARE** - Curatarea rufelor este un proces externalizat, se realizeaza de catre firma SALESIANER MIETTEX specializata in igienizarea si spalarea rufelor.
- 7 **CURATARE APE UZATE** - Procesul de curatare al apelor uzate este realizat cu ajutorul produselor biotehnologice furnizate de compania SC FAIR INVEST SRL Bucuresti
- 8 **ASISTENTA RELIGIOASA** - Episcopia Giurgiului

CONCLUZII

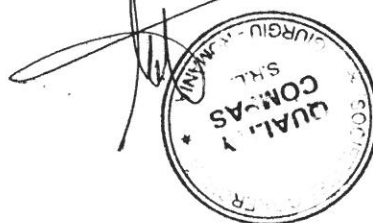
Fata de cele prezentate, va rugam sa aveti amabilitatea de a ne acorda aviz favorabil solicitarii noastre de a **concesiona imobilul situate in strada 1 Decembrie 1918 unitatii sanitare QUALITY COMPAS - Giurgiu**":

Cu stima,

Dr. Elisabeth Gindu
Administrator Quality Compas SRL

DR. ELISABETH GINDU
MEDIC MEDICINA GENERALA
COD 067275
COMP. INGRITIRI PALATULUI

Dr.ing. Emilian Costas
Administrator Quality Compas SRL





Nr.cerere: 35724
Ziua: 14
Luna: 07
Anul: 2017

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 4431/I/N

Comuna/Oraș/Municipiu: **GIURGIU**

A. Partea I

Nr.crt.	Nr.cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata în mp.	Observații
1	4177/1	C1 Sediu administrativ parter in suprafata construita de 221,57 mp si cota parte indiviza de teren de 111 mp situat in Giurgiu Str. 1Decembrie 1918 nr. 60 Jud Giurgiu	221,57	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
2	MUNICIPIUL GIURGIU Cumparare: Contract de vanzare cumparare aut. sub nr. 2396/2006 de BNP As. Ujeniuc Incheierea nr 24821/20.09.2006	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
1	Incheierea nr 24821/20.09.2006 Contract de vanzare cumparare aut. sub nr. 2396/2006 de BNP As. Ujeniuc Se noteaza rest de pret in favoarea vanzatorului	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 lei cu chitanta nr. 383170/14.07.2017, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 2.7.2.

Data soluționării,

18.07.2017

Asistent-registrator,


BADILA FLORIN
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU
BADILĂ FLORIN
ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL

Referent,





10007411406

Carte Funciară Nr. 38415 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	35720
Ziua	14
Luna	07
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4426/N

Adresa: Loc. Giurgiu, Str 1 Decembrie1918, Nr. 60, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4173	1.448	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4173-C1	Loc. Giurgiu, Str 1 Decembrie1918, Nr. 60, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:1448 mp; sediu administrativ in sc 1447,67 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24824 / 20/09/2006	
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2396, din 15/09/2006 emis de BNP ASOC UJENIUC;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU
	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
24824 / 20/09/2006	
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2396, din 15/09/2006 emis de BNP ASOC UJENIUC;	
C1	Se noteaza restul de pret in favoarea SC CRONOS SA
	A1, A1.1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4173	1.448	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.448	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4173-C1	construcții industriale și edilitare	1.448	Cu acte	S. construită la sol: 1448 mp; sediu administrativ în sc 1447,67 mp

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	35914	17-07-2017	19-07-2017	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.383167/14-07-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18-07-2017

Data eliberării,
18/07/2017

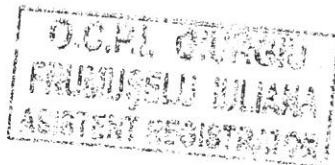
Asistent Registrator,
IULIANA FRUMUSELU

(parafa și semnătura)

Referent,

O.C.P. GIURGIU
CALIN CARMEN

(parafa și semnătura)





10007407038

Carte Funciară Nr. 38411 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	35721
Ziua	14
Luna	07
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4427/N

Adresa: Loc. Giurgiu, Str 1 Decembrie1918, Nr. 60, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4174	1.151	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4174-C1	Loc. Giurgiu, Str 1 Decembrie1918, Nr. 60, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:134 mp; garaj - 134,38 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24823 / 20/09/2006	
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2396, din 15/09/2006 emis de BNP As. Ujeniuc;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
24823 / 20/09/2006	
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2396, din 15/09/2006 emis de BNP As. Ujeniuc;	
C1 Se noteaza restul de pret in favoarea vanzatorului SC Cronos SA.	A1, A1.1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4174	1.151	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.151	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4174-C1	construcții anexa	134	Cu acte	S. construita la sol:134 mp; garaj - 134,38 mp

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	35912	17-07-2017	19-07-2017	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.383168/14-07-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
17-07-2017

Data eliberării,
18-07-2017

Asistent Registrator,
MARIANA BONTEANU

(parafa și semnătura)

O.C.P.I. GIURGIU
CĂLIN CARMEN

(parafa și semnătura)





10007410125

Carte Funciară Nr. 38412 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	35723
Ziua	14
Luna	07
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4428/N

Adresa: Loc. Giurgiu, Str 1 Decembrie1918, Nr. 60, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4175	725	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24822 / 20/09/2006	
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2396, din 15/09/2006 emis de BNP AS UJENIUC;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
24822 / 20/09/2006	
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2396, din 15/09/2006 emis de BNP AS UJENIUC;	
C1	A1
se noteaza restul de pret in favoarea vanzatorului SC CRONOS SA	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4175	725	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.***Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	725	-	-	-	

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	35915	17-07-2017	19-07-2017	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.383169/14-07-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18-07-2017

Data eliberării

18/07/2017

Asistent Registrator,
NICOLETA CACIULAN

(parafa și semnătura)

O.C.F. GIURGIU
CACIULAN NICOLETA
ASISTENT REGISTRATOR

Referent
O.C.F. GIURGIU
CĂLIN CARMEN
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT și DELIMITARE a CORPULUI de PROPRIETATE

INTRAVILAN Sc. 1 : 500

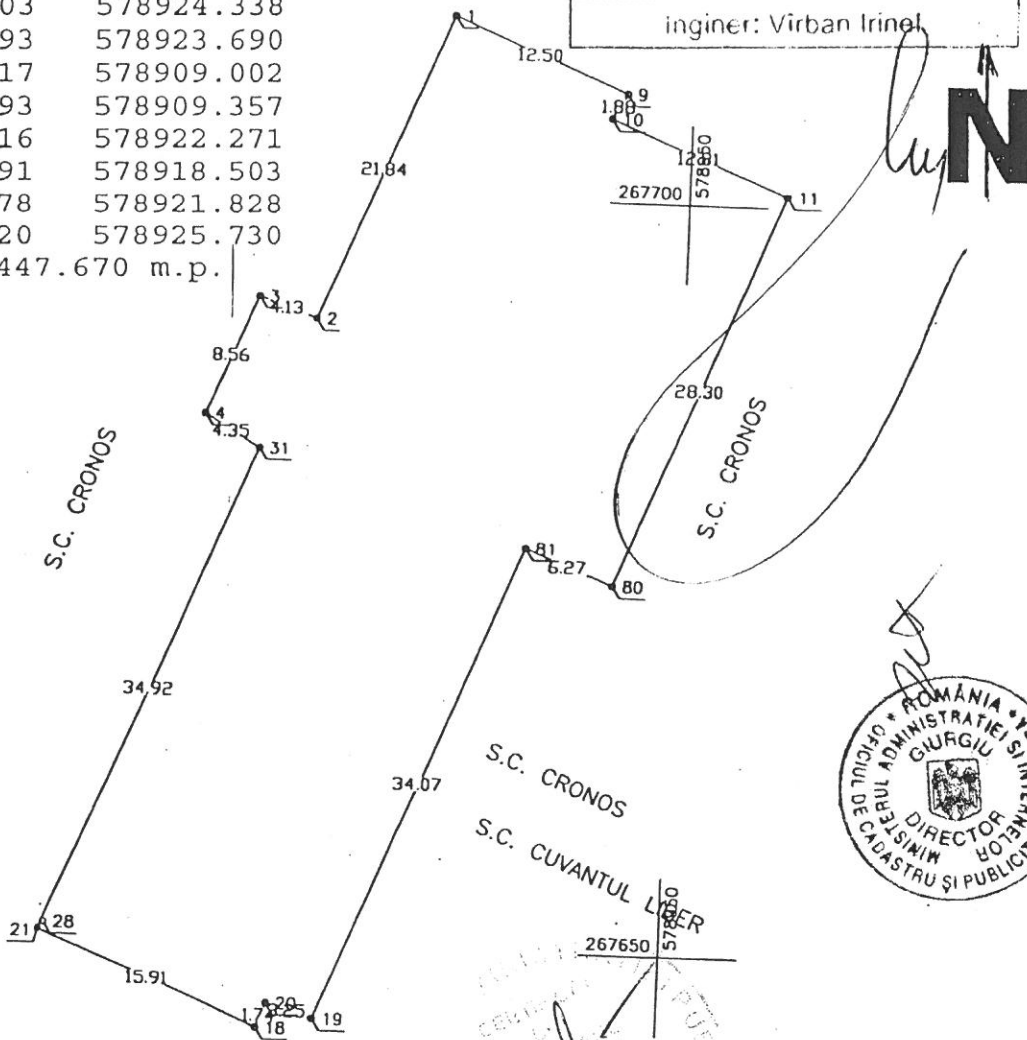
STRADA GIURGIU
 TERITORIUL ADM. GIURGIU
 STRADA : 100530
 ADRESA IMOBILULUI : GIURGIU
 1 DECEMBRIE 1918 NR.60
 Cadastral al Bunului Imobil :

NUMELE ȘI PRENUMELE PROP.
 S.C. CRONOS S.A.
 ADRESA : GIURGIU, STR. 1 DECEMBRIE
 1918, NR.60

4973

711.820	578934.039
707.119	578945.619
705.514	578944.643
700.754	578956.532
674.502	578945.963
676.807	578940.133
645.186	578927.458
646.103	578924.338
644.493	578923.690
650.617	578909.002
651.093	578909.357
682.916	578922.271
685.091	578918.503
692.978	578921.828
691.620	578925.730
S=1447.670 m.p.	

Agentia Națională de Cadastru
 și Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru și
 Publicitate Imobiliară Giurgiu
 Nr. de înregistrare 2227 Data 01.09.06
 Verificat și recepționat :
 Inginer: Virban Irinel



Nr. înregistrare 35914 Data 19.07.2014
 Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI
 eliberata in data de 19.07.2014
 Tariful cu chitanta nr. 3832-13
 Referent
 L.S.

Executat ,

Sistem de proiectie :
 Stereo `70

Data : AUGUST 2006

Semn

stampa

PLAN DE AMPLASAMENT și DELIMITARE a CORPULUI de PROPRIETATE

INTRAVILAN Sc. 1 : 500

JUDEȚUL GIURGIU
TERITORIUL ADM.GIURGIU
COD SIRUTA : 100530
ADRESA IMOBILULUI :GIURGIU
STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR.60
Nr. Cadastral al Bunului Imobil :

NUMELE ȘI PRENUMELE PROP.
S.C. CRONOS S.A.
ADRESA :GIURGIU, STR. 1 DECEMBRIE
1918, NR.60

CALCULUL SUPRAFETELOR

4184

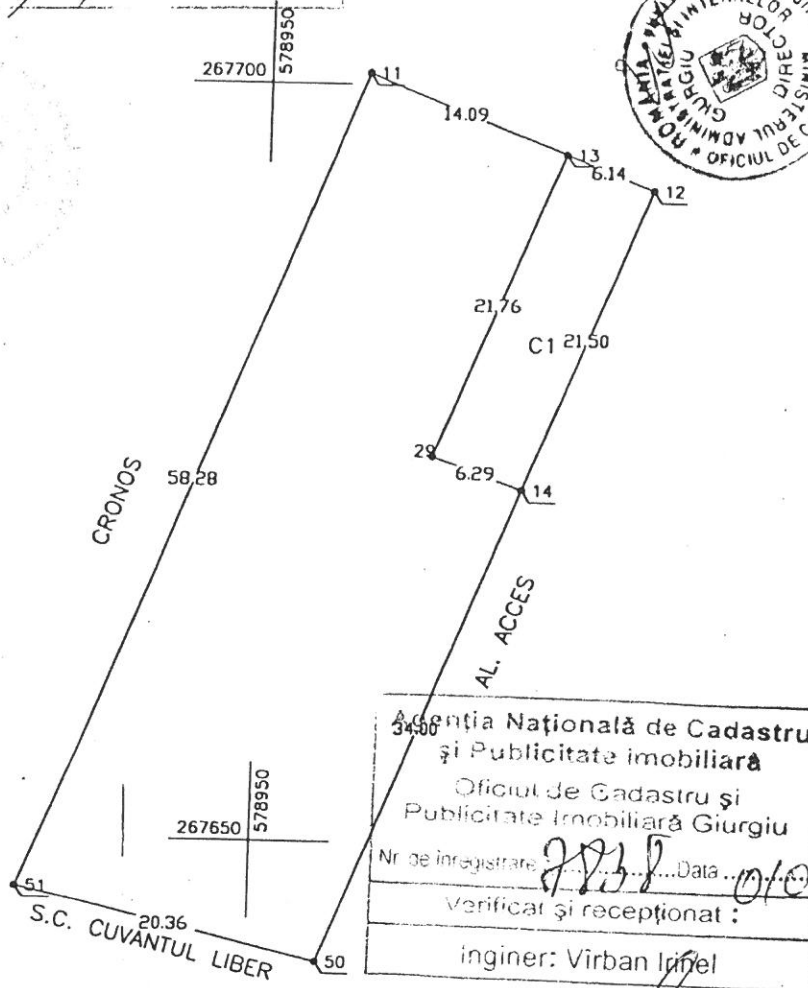
11	267700.754	578956.532
13	267695.641	578969.660
12	267693.350	578975.352
14	267673.380	578967.382
50	267641.892	578954.553
51	267646.692	578934.766
11	267700.754	578956.532

S= 1151.423 m.p.

Nr. inregistrare 39912 ziua 17 luna 07 anul 2014
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI.
eliberata la data de 19.07.2014
Tantala 5 cu chitanța nr. 383212
Referent VIRBAN IONEL
L.S. Ionel



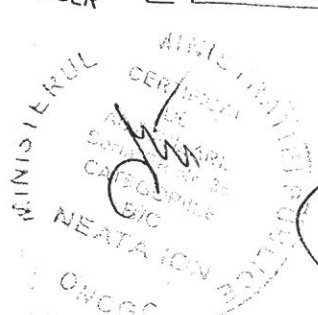
N



3450
Agenția Națională de Cadastru
și Publicitate imobiliară
Oficiul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Giurgiu
Nr. de înregistrare 2838 Data 01.09.06
Verificat și recepționat :
Inginer: Virban Ionel

Executat ,

Semnătura și ștampila



Sistem de proiecție :
Stereo `70

Data :AUGUST 2006

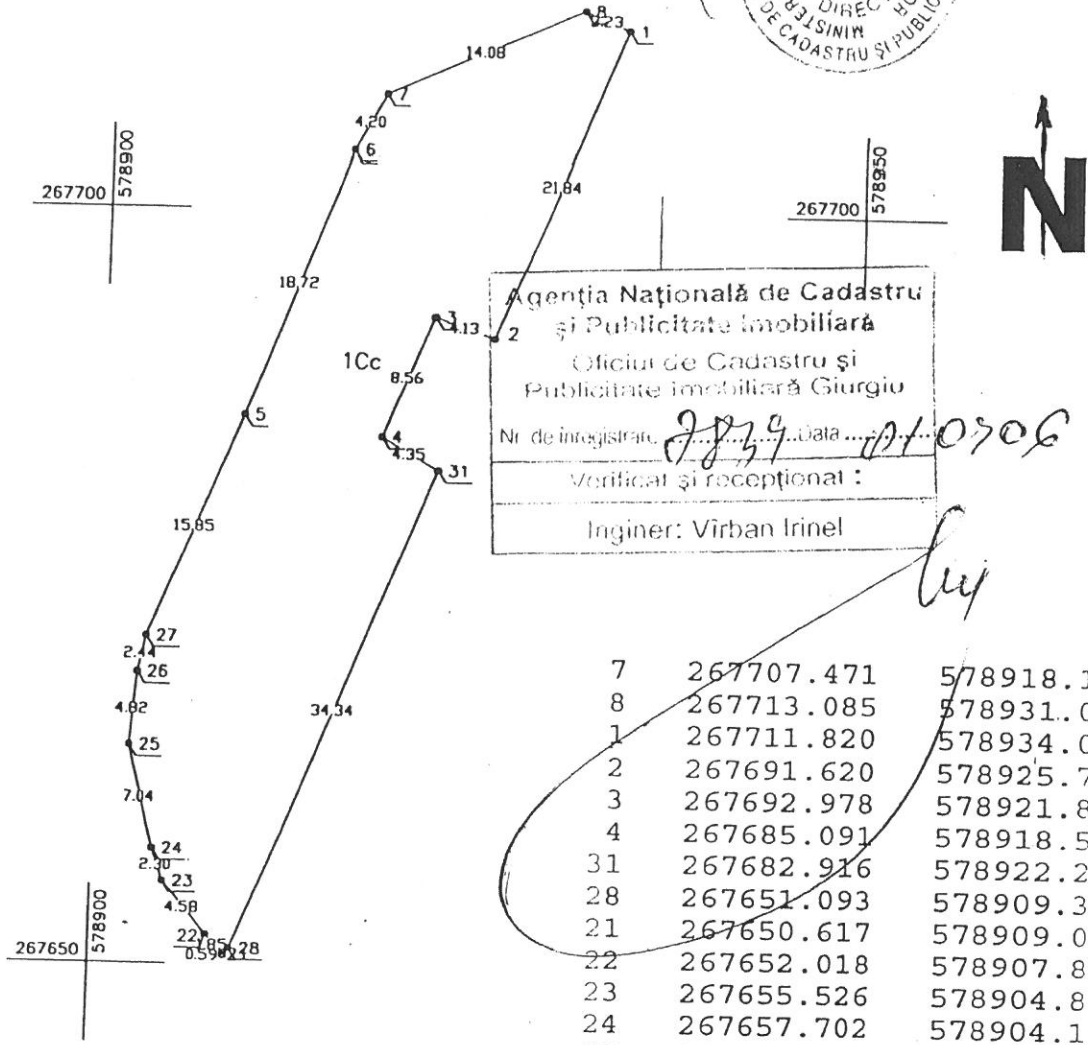
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE a
CORPULUI de PROPRIETATE

INTRAVILAN Sc. 1 : 500

JUDEȚUL GIURGIU
TERITORIUL ADM.GIURGIU
COD SIRUTA : 100530
ADRESA IMOBILULUI :GIURGIU
STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR.60
Nr. Cadastral al Bunului Imobil :

NUMELE ȘI PRENUMELE PROP.
S.C. CRONOS S.A.
ADRESA :GIURGIU, STR. 1 DECEMBRIE
1918, NR.60

1125



Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu
Nr. de înregistrare: 3832/9 Data: 01.07.06
Verificat și recepționat:
Inginer: Virban Irinel

7	267707.471	578918.146
8	267713.085	578931.063
1	267711.820	578934.039
2	267691.620	578925.730
3	267692.978	578921.828
4	267685.091	578918.503
31	267682.916	578922.271
28	267651.093	578909.357
21	267650.617	578909.002
22	267652.018	578907.800
23	267655.526	578904.862
24	267657.702	578904.111
25	267664.520	578902.374
26	267669.326	578902.746
27	267671.708	578903.255
5	267686.375	578909.264
6	267703.815	578916.070
7	267707.471	578918.146
		S= 724.861 m.p.

Nr. înregistrare: 35915 ziua: 14 luna: 04 anul: 2017
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI.
eliberata pe data de 19.07.2017
Tantful: 9 cu chitanța nr. 383214
Referent: VIRBAN IRINEL
L.S.:

Executat ,

Semnătura și ștampila



Sistem de proiectie :
Stereo '70
Data :AUGUST 2006

PLAN DE AMPLASAMENT și DELIMITARE a CORPULUI de PROPRIETATE

INTRAVILAN Sc. 1 : 500

JUDEȚUL GIURGIU
TERITORIUL ADM. GIURGIU
COD SIRUTA : 100530
ADRESA IMOBILULUI : GIURGIU
STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR.60
Nr. Cadastral al Bunului Imobil :

NUMELE ȘI PRENUMELE PROP.
S.C. CRONOS S.A.
ADRESA : GIURGIU, STR. 1 DECEMBRIE
1918, NR.60

4177/1

CALCULUL SUPRAFETELOR

80	267674.502	578945.963
51	267646.692	578934.766
16	267641.578	578932.707
17	267643.883	578926.877
19	267645.186	578927.458

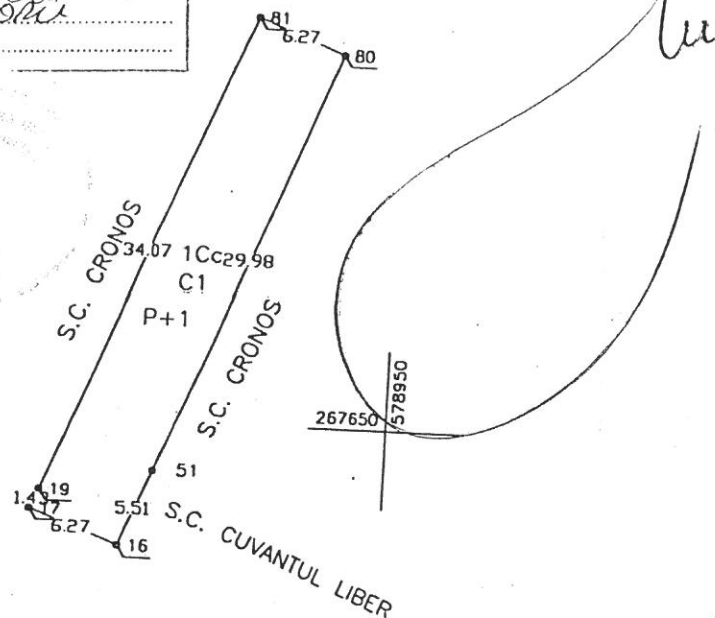
S=221.573 m.p.



267700 578950

Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu
 Nr. de înregistrare: 2742 Data: 01.08.06
 verificat și recepționat :
 Inginer: Virban Irinel

regisrtae 35910 17 07 anul 2017
 e conforma cu exemplarul din arhiva OCPI.
 data cu data de 19 07 2017
 cu chitanța nr. 383215
 ent Virban Irinel



Executat ,

Semnătura și ștampila



Sistem de proiecție :
 Stereo '70
 Data : AUGUST 2006