

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRĂRE**

privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea  
concesionării prin licitație publică a unui spațiu situat în incinta Dispensarului  
situat în strada Ierusalim 3000, nr.5-9, din Municipiul Giurgiu

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.42.866/10.11.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.42.867/10.11.2017;
- 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 Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 aprobată prin Legea nr.22/2007 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și prevederile Hotărârii nr.416/26.10.2017 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui spațiu situat în incinta Dispensarului 5-9, din Municipiul Giurgiu.

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 55,47 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Incinta Dispensarului situat în strada Ierusalim 3000, nr.5-9, din Municipiul Giurgiu.

**Art.2.** Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea spațiului în suprafață de 55,47 mp., situat în incinta Dispensarului situat în strada Ierusalim 3000, nr.5-9, din Municipiul Giurgiu, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 890 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 25 ani.

**Art.5.** Se aprobă Caietul de sarcini conform anexei 2, pentru concesionarea terenului în suprafață de 55,47 mp., situat în incinta Dispensarului situat în strada Ierusalim 3000, nr.5-9, din Municipiul Giurgiu.

**Art.6.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

**Art.7.** Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, 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,

Barbu Ionuț



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 27 noiembrie 2017

Nr. 471

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

## EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică deschisă a spațiului în suprafață de 55,47 mp, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului 5-9, din Municipiul Giurgiu, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a spațiului în suprafață de 55,47 mp., situat în incinta Dispensarului 5-9, din Municipiul Giurgiu”**

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.

PRIMAR,

BARBU NICOLAE





## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.42.866/10.11.2017, 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 spațiului în suprafață de 55,47 mp., situat în incinta Dispensarului 5-9, din Municipiul Giurgiu, 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 spațiului în suprafață de 55,47 mp., situat în incinta Dispensarului 5-9, din Municipiul Giurgiu, care are destinația de farmacie.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.416/26.10.2017, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui spațiu în suprafață de 55,47 mp. Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală este de 890 euro/an 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 222,5 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 depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția concedentului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și redevența vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 de zile de la notificarea concedentului.

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.

#### **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 O.G.U nr. 54/2006 aprobată prin Legea nr. 22/2007 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică 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 dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV**  
  
**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**  
  
**Mădălina BURCEA**

ANEXA A LA HOLM NR. 241  
din 27.11.2017.



**S.C. TOTAL EVAL S.R.L.**  
PERSOANĂ 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. 352/611/2005  
mobil: 0721 227 505; 0721 330 203;  
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total\_eval@yahoo.com  
www.evaluari-imobiliare-giurgiu.ro



Nr. 71/14.11.2017

# RAPORT DE EVALUARE

## PENTRU CONCESIONARE

**IMOBIL COMPUS DIN:  
SPATIU COMERCIAL CU DESTINATIA FARMACIE  
Su = 55,47 mp, Sd = 66,56 mp  
SITUAT IN INCINTA DISPENSARULUI 5-9**

Mun. Giurgiu, Str. Ierusalim 3000, Nr. 5-9, Jud. GIURGIU

### CLIENT și DESTINATAR

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

NOIEMBRIE - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la: IMOBILUL COMPLUS DIN: SPATIU COMERCIAL CU DESTINATIA FARMACIE  
 Su = 55,47 mp, Sd = 66,56 mp, SITUAT IN INCINTA DISPENSARULUI 5-9, Mun. Giurgiu, Str. Ierusalim  
 3000. Nr. 5-9, 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 14.11.2017, este:

- Valoarea de piata a constructiei, estimata utilizand Abordarea prin costuri:

$$V_{\text{constructie, Sd = 66,56 mp}} = 22.248 \text{ euro}$$

- Valoarea minima a redeventei anuale propusa de evaluator in vederea concesiunii constructiei este:

$$V_{\text{redeventa}} = 890 \text{ euro/an}$$

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 considerare,  
 Gradinaru Gheorghe  
 Administrator  
 Paun Florian  
 Evaluator autorizat : EPI



## CUPRINS

### Cap I INTRODUCERE

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

### Cap II 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 III 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 IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

#### IV.

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

### Cap V EVALUAREA PROPRIETĂȚII

#### V.

#### V.1 și

#### V.2

Evaluarea construcției. Metoda costului.

MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL ȘI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA  
CONCESIONĂRII IMOBILIILOR

#### V.3

- VI. Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului

### Cap VII

#### ANEXE

Fise de calcul pentru construcții

Documentație fotografică

Documente cadastrale

Documente de proprietate



## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### 1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Clienț și debitor	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU - Domeniul Privat
Utilizator	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	14.11.2017
Data inspecției	11.11.2017
Data evaluării	14.11.2017
Evaluator autorizat	Grădinaru George, legitimația nr. 12960 ANLVAR, Paun Florian, membru titular ANLVAR cu legitimația nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant - funcția	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Construcție tip P (Spatiu comercial în incinta de dispensar)
Adresa proprietății	Mun. Giurgiu, Str. Ierusalim 3000, Nr. 5-9, Jud. Giurgiu.
Cărtier / amplasare	Zona mixtă: comercială și rezidențială (preponderent rezidențială)
Utilități	Energie electrică, apă caldă, canalizare, gaze naturale.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat) Str. Ierusalim 3000 și str. Decebal
Suprafațe	Su construcție 55,47 m <sup>2</sup> , Sa construcție 66,56 m <sup>2</sup>
Proprietar	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU - Domeniul Privat
Utilizare existentă	Farmacie
Curs schimb valutar	4,6495
Valoarea de piață estimată / redevență	Vpiață = 22.248 euro, Redevență = 890 euro/an echivalent rotund a 4.100 lei/an, sau 340 lei/lună
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini înregistrate	-
Descriere anexă	nu este cazul
Observații speciale	Nu
Diferențe constatate în urma inspecției (fata de documentele de proprietate, documentația cadastrală)	Nu

## 1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștința de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Detin cunoștințe și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimitatea 15093.
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI legitimitatea 15093



## CAP.2. Termenii de referință ai evaluării

**Obiectul evaluării:** Proprietatea imobiliară – CONSTRUCȚIE TIP P (Spatiu comercial în clădire de Dispensar uman)

**Adresa proprietății:** Mun. Giurgiu, Str. Ierusalim 3000, Nr. 5-9, Jud. Giurgiu.

**Scopul evaluării :** Estimarea *valorii de piață* a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017, în vederea concesionării.

**Cliantul:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**Utilizator:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**Proprietar :** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

**Drepturi de proprietate evaluate:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra construcției analizate, deținute de către proprietar, în baza documentelor avute la dispoziție și atașate la anexele acestei lucrări.

**Baza de evaluare. Tipul valorii estimate:** Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este această definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 Cădrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

**Data evaluării:** La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 14.11.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2017. Data evaluării este 14.11.2017.

**Inspectia proprietății:** Inspectia a fost efectuată în data de 11.11.2017, de către evaluator autorizat Paun Florian, legitimație nr. 15093 în prezența reprezentantului Primăriei Giurgiu.

**Moneda în care se exprimă valoarea estimată:** Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluării (14.11.2017) este cel afișat de BNR și anume 4,6495 lei/EUR.

**Modalități de plată:** Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

**Conformitatea evaluării cu SEV:** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu regulamentele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**Procedura de evaluare:** Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- Documentația, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietății;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seamă;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

**Natura și sursa informațiilor:** Documentele și schitele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- HCL Municipiului Giurgiu nr. 416/26.10.2017
- Contract de închiriere nr. 18124/30.11.2014
- Extras CF nr. cerere 7510/16.02.2015
- Relevanță scara 1: 100

**Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:**

- Cursul de referință al monedei naționale atârșat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară
- Articole de presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

**Responsabilitatea față de terți:** Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și Utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

- Ipozeze:**
- ▶ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică 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 instanța relativă 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;

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

**Conformitatea evaluării cu SEV/ Devieri de la SEV:**

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

### CAP.3.Prezentarea datelor

#### Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică:

Imobilul compus din Construcție tip P (Spatiu comercial în clădire de Dispensar uman), cu suprafața utilă de 55,47 m<sup>2</sup> și cea desfășurată de 66,56 m<sup>2</sup>, situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 decembrie 1918, Nr. 60, Județul Giurgiu, urmează să fi concesiionat conform HCL Municipiului Giurgiu nr. 416 din 26.10.2017.

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

#### Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare:

- Proprietatea este amplasată în zona mediană a Mun. Giurgiu, în zona mixtă.
- Tipul zonei: mixtă, comercială și rezidențială, Zona Acetileni
- Accesul în zona se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unități comerciale în apropiere: da
- Unități de învățământ: nu
- Unități medicale: da
- Instituții de cult: nu
- Sedii de bănci: nu
- Instituții guvernamentale: nu
- Muzei: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apă: nu
- Altele: -

#### Informații despre amplasament:

Proprietatea este amplasată în zona mixtă, comercială (magazine de cartier) și rezidențială (locuințe unifamiliale P și P+1 și P+4), Zona Acetileni

#### Caracteristici fizice:

Suprafața utilă a construcției: Su = 55,47 mp

Suprafața desfășurată a construcției: Sd = 66,56 mp

○ Acces: rutier din strada cu carosabil asfaltat

○ Utilități:

Retea urbană de energie electrică: existentă

- Retea urbana de apă: existentă  
 Retea urbana de termoficare: existentă  
 Retea urbana de gaze: existentă  
 Retea urbana de canalizare: existentă  
 Retea urbana de iluminat stradal: existentă  
 ○ Alte observații: -

**Caracteristici juridice:**

- Utilizare legală: farmacie în incinta de dispensar  
 ○ Servituti de trecere: nu este cazul  
 ○ Restricții de sistematizare: nu este cazul  
 ○ Alte restricții existente: nu este cazul

**Caracteristici economice:**

- Impozite asupra terenurilor: -  
 ○ Taxe locale de construire: -  
 ○ Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor: Spațiu comercial în clădire de Dispensar uman

**Clădire tip P, An PIF 1976**

Descrierea și caracteristicile construcției		
<i>Caracteristici generale ale construcției:</i>		
<b>Tip construcție - regim înălțime</b>	Spațiu comercial de incintă	P
<b>Suprafața construită (mp):</b>	55,47 m <sup>2</sup>	STARE TEHNICĂ
Suprafața deslăsurată (mp):	66,56 m <sup>2</sup>	
Suprafața utilă (mp):	55,47 m <sup>2</sup>	
<b>Înălțime medie pe nivel</b>	H = 3,5 m	
<b>Utilizarea conf. Proiect</b>	Oficină	bună
<b>Utilizarea existentă</b>	Farmacie	bună
Undațiile	Caramida	bună
Structura	caramida	bună
Inchideri și compartimentari	caramida	bună
Acoperiș	Sarpanta din țețni	bună
Încălzire acoperiș	Tabla zincată	bună
Lămpărie exterioară	PVC cu geam termoizolant	bună
	<b>STARE GENERALĂ STRUCTURA ȘI ÎNCHIDERI</b>	<b>bună</b>
Instalații electrice	Iluminat fluorescent, prize la 220V	bună
	<b>STARE GENERALĂ INSTALAȚII</b>	<b>bună</b>
<b>Descrierea interiorului și categoria lucrărilor</b>		
<b>Finisaje interioare</b>		STARE TEHNICĂ
• Spații umede	Mozaic, gresie și faianță	bună
• Pardoseala camere	Gresie și mozaic	bună
• Finisaje pereți	Tencușeli drusecite, parțial rigips	bună



• Tămplărie interioară	Lemn și PVC	bună			
• Zugrăveli și vopsitorii	Vopsea lavabilă	bună			
<b>Alte îmbunătățiri</b>					
Sistem încălzire		Cl			
Sistem securitate		Da			
Anexe		nu			
Altele					
<b>Rețele exterioare</b>					
• apă	da	• gaz metan	da	• put	-
• canal	da	• electricitate	da	• septic pit	-
<b>Elemente determinante ale uzurii:</b>					
Condiții de exploatare: condiții normale, fără a fi supusa la eforturi deosebite, întreținută 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 nu prezintă deteriorări ale acoperișului și plafoanelor, stare tehnică bună.					

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

**Istorie, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotatiile curente:**

Utimele 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 perspectiva 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 intra 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 piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### *Definirea pieței specifice*

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială și comercială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană a Municipiului Giurgiu.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea preturilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, preturile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

#### *Generalități*

Municipiul Giurgiu, este amplasat în partea de sud a României, la 65 km de București.

Municipiul Giurgiu, reședința de județ, este vechi vad comercial la Dunare al Țării Românești, situat la 60 km de Capitala țării, pe drumul european E70, ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu.

Orașul, legat prin întreaga sa activitate din trecut și prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escază sau punct de plecare spre și dinspre București.

Prima atestare documentară a Giurgiului s-a făcut în "Codex latinus", în anul 1395.

Populația, de peste 65.000 de locuitori, are la dispoziție Piața Centrală, market-uri, sedii de bănci, instituții ale statului (Prefectura, Consiliul județean, ANAF, Tribunal), școli, licee, spital de urgență.

Principalele activități economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mică și mare capacitate, terestre și navale, comerțul și serviciile.

Localnicii beneficiază, de asemenea, de alimentare cu apă potabilă, electricitate și gaze. În plus, autoritățile au în vedere modernizarea străzilor.

În ultimii cinci ani, preturile 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 investitionale 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.

Preturile 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 pretului 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 criza, 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 vârf. 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 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.

Ultimei 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 că 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 pret și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ceea ce priveste oferta competitive pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

#### *Cererea solvabila*

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

#### *Echilibrul pietei. Previzuni*

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chirile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara scadere.

## 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 probabilarezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata ulecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

a) 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:

- a) permisa legal
- b) fizic posibila
- c) fezabila financiar
- d) maxim productiva (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 CONSTRUCTIEI

#### 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”, Clădiri rezidențiale; Editura IROVAL București, 2009; INDICI ACTUALIZARE COSTURI 2017-2018, Corneliu Șchiopu – Editura IROVAL București, 2017.

#### 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 pana în 5 km distanță față de punctul de lucru.

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

Tabelele prezintă costuri/mp cu excepția a două situații și anume: a) costul finisajului scărilor 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 roșături, 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 clădirile au fost "descompuse" în următoarele categorii de lucrări:

**Structura de rezistență** - durată de viață lungă Inchideri - durată de viață lungă ( 100 ani)

Plutele - durată de viață scurtă ( 25 ani)

Instalații - durată de viață scurtă ( 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 durată totală de viață.

$$\text{Uzura fizică} = \frac{\text{varsta efectivă}}{\text{durată de viață economică}} \times 100$$

### Neadekvarea (deprecierea) funcțională

#### a. Neadekvarea (deprecierea) 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 (deprecierea) 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 deprecieri 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 (abordarea prin cost): Atasată în anexe.*

**V Construcție = 22.248 euro echivalent a 103.443 lei,**

la un curs BNR 4.6495 lei/euro

Valoarea nu conține TVA.

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

Imobilul format din Construcție tip P (Spatiu comercial în clădire de Dispensar uman), cu suprafața utilă de 55,47 m<sup>2</sup> și cea desfășurată de 66,56 m<sup>2</sup>, situat în municipiul Giurgiu, Strada 1 decembrie 1918, Nr. 60, Județul Giurgiu, urmează a fi concesionat conform HCL Municipiului Giurgiu nr. 416 din 26.10.2017.

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 juridical contractelor de concesiune și închiriere de bunuri proprietate privată.

Din punct de vedere social, această potențială investiție privind concesionarea 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 peisagistică a spațiului perimetral.

Din punct de vedere economic, redevența obținută prin concesionarea 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 a implicat și obținerea avizelor de mediu necesare în acest caz.

#### 5.4. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Valoarea minima a redevenței anuale este data 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 (spațiu comercial cu Sd = 66,56 mp):

22.248 euro : 25 ani = 890 euro/an echivalent rotund a 4.100 lei/an

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

$$V_{\text{redevență}} = \boxed{4.100 \text{ lei/an sau } 340 \text{ lei/luna}}$$

Redeventa de plata se va stabili în urma adjudecării prin licitație publică.

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

#### 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 aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin cost  $V_{\text{Constructie}} = 22.248$  euro echivalent a 103.443 lei,

la un curs BNR 4,6495 lei/euro. *Valoarea nu conține TVA.*

Criteriile care au stat la baza estimării 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 utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

### Precizia:

Precizia unei evaluări 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 evidentiate 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 aplicării unei metode alternative abordării prin cost, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (spatiu comercial de incinta cu putine comparabile in zona, atat de vanzare cat si de inchiriere) si scopul evaluării, este abordarea prin cost. 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 cost pentru constructie (cu alocarea suprafetei aferente de 66,56 mp), in urma aplicării careia:

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la:

**22.248 euro, echivalent 103.443 lei**, la cursul valutar de 4,6495 lei/euro

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

**22.248 euro : 25 ani = rotund 4.100 euro/an**

**Redeventa minima pentru spatiul cu Sd = 66,56 mp:**

$V_{\text{redeventa}} = 4.100$  lei/an sau 340 lei/luna

SECRETAR,  
Paun

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI

Paun Florian

PRESEDINTE DE SENAT



*(Handwritten signature of Paun Florian)*



### Prezentarea evaluatorului

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

- *Proprietăți imobiliare bunuri mobile întreprinderi*, pentru garantare credite, tranzacții (vanzare-cumparare), înscriere în contabilitate, impozitare, lichidari.

Până în prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietăți imobiliare și au întocmit peste 10.000 de rapoarte de evaluare pentru mașini, echipamente și bunuri mobile.

De asemenea, am întocmit numeroase rapoarte de evaluare având ca scop estimarea valorii juste în vederea raportării financiare, precum și evaluări pentru impozitarea clădirilor.

#### ECHIPA

Echipa Total Eval este formată din profesioniști cu experiență în domeniul evaluării, evaluatori autorizați membri titulari ai ANEVAR, specialitățile: EI, EPI și EBM.

#### CERTIFICARE

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

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



CURS VALUTAR 4.6485

Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI)		Coef. Corectie distanță de manoperă	Coef. Corectie distanță de	cost curent
					2017 - 2018	2018 - 2018			
Infrastructura	Grad 7	FRSV7	475.00	1.0659	506.30	1.000	1.000	506.30	
Structura	Grad 7	75TRNAGP	764.30	1.0314	788.30	1.000	1.000	788.30	
Finessaj	obșnuit	FINENAGP	482.7	1.2668	610.85	1.000	1.000	610.85	
Instalații electrice		INELMAGP	290.68	0.9652	280.68	1.000	1.000	280.68	
Instalații sanitare		ISAMAGP	63.7	1.0269	65.41	1.000	1.000	65.41	
Instalații de încălzire și ventilație		INC MAF	80.30	0.9905	79.54	1.000	1.000	79.54	
Involitare		INVTL	340.4	1.1678	397.5	1.000	1.000	398	
<b>COST UNITAR (LEI/MP) cu TVA</b>								<b>2,728.60</b>	
<b>COST TOTAL LEI cu TVA</b>								<b>181,615.78</b>	

Se adauga	Simbol	pret	indice	cost curent (LEI)	C.C. manopera	C.C. dist. transp.	cost curent
Chiuvea ino-batracie amestec (busc)	1	1,159.70	1.0057	1,166.3	0.983	1.000	1,146
Lavcar + WC	1	1,424.6	1.0057	1432.7	0.983	1.000	1,408
<b>CIB LEI cu TVA</b>							<b>184,171</b>
<b>CIB LEI fara TVA</b>							<b>153,476</b>
<b>CIB euro fara TVA</b>							<b>33,009.04</b>
<b>CIB euro/mp fara TVA</b>							<b>495.93</b>

Depreciere fizica	LEI	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	10,761	37.60%
<b>Depreciere fizica totala</b>	<b>10,761</b>	<b>32.6%</b>

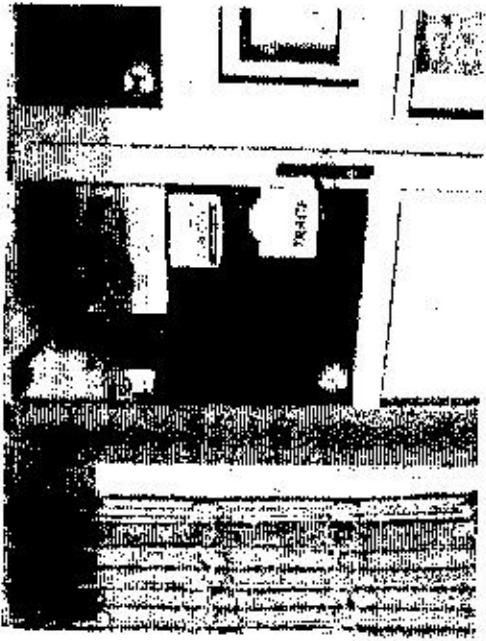
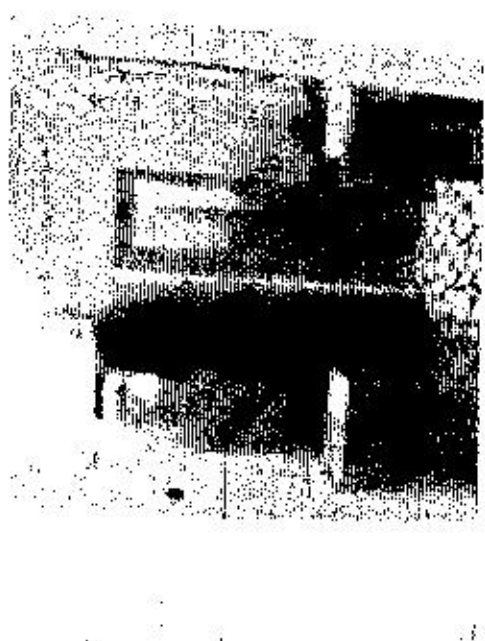
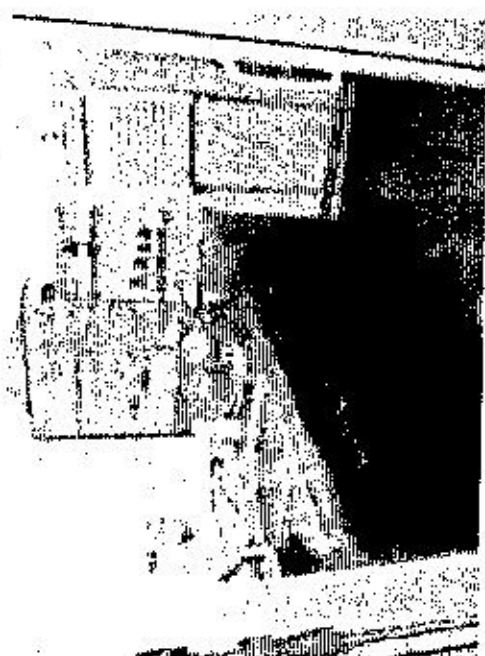
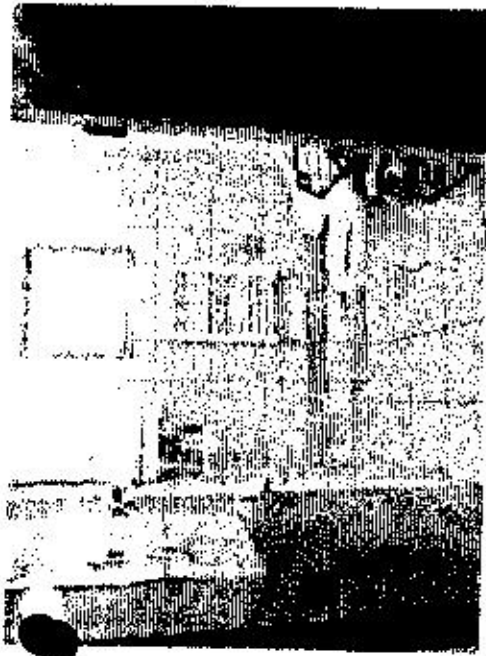
Depreciere functionala	LEI	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
<b>Depreciere functionala totala</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>

**Costul depreciere fizica nerecuperabila**

Componente	Pondere	Vansta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura + infrastructura	40%	41	100	41%	16.40%
Anvelopa + Compartimentari	20%	41	100	41%	8.20%
Acoperis	9%	5	25	20%	1.80%
Finisaje exterioare	12%	5	25	20%	2.40%
Finisaje interioare	13%	5	25	20%	2.60%
Instalati	6%	5	25	20%	1.20%
<b>Depreciere fizica nerecuperabila totala</b>	<b>100%</b>				<b>32.60%</b>

\* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate medii de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	495
Suprafata construita (Sc)	mp	66.56
<b>CIB total</b>	<b>EURO</b>	<b>33,009</b>
<b>Depreciere fizica totala</b>	<b>%</b>	<b>32.60%</b>
<b>Depreciere functionala</b>	<b>%</b>	<b>0.00%</b>
<b>Depreciere ecognosc</b>	<b>%</b>	<b>0.00%</b>
<b>Total depreciere %</b>	<b>%</b>	<b>32.60%</b>
<b>Total depreciere</b>	<b>EURO</b>	<b>10,761</b>
<b>COST INLOCUIRE NET (CIN)</b>	<b>EURO</b>	<b>22,248</b>
Suprafata teren aferent proprietatii	mp	0.00
<b>VALOARE TEREN</b>	<b>EURO/mp</b>	<b>0</b>
<b>VALOARE TOTALA TEREN</b>	<b>EURO</b>	<b>22,248</b>
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>LEI</b>	<b>103,443</b>

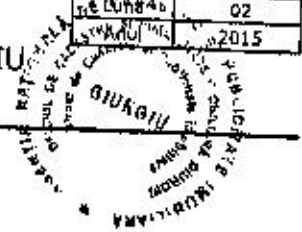




# EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr. cerere	7510
Ziua	16
de luna	02
an	2015



## A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada Ierusalim 3000, nr. 5-9

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	36341	489	

## CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	36341-C1	Giurgiu, Strada Ierusalim 3000, nr. 5-9	P-C1- CAS-Imobil , fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

## B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
7510 / 16.02.2015		
Act notarial nr. 274, din 16.02.2015, emis de Clobanul Dinel Victor		
B1	Se infiinteaza cartea funcara 36341 a imobilului cu numarul cadastral 36341/ Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36073 Inscris in cartea funcara 36073;	A1, A1.1
Act administrativ nr. 175, din 05.06.2014, emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU, Anexa 1; act administrativ nr. 42331/02-09-2014 emis de DITL Giurgiu ; act administrativ nr. 17321/13-06-2014 emis de Primaria Giurgiu; act administrativ nr. 21465/18-07-2014 emis de Primaria Giurgiu; act administrativ nr. 265/21-08-2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU ; H.G. nr. 968/05.09.2002 emisa de Guvernul Romaniei , Anexa 2;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu drept atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT		pozitie transcrisa din CF 36073/ Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 50452 din 10/09/2014;

## C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
5	6	2,7
6	7	9,9
7	8	2,4
8	9	1,7
9	10	11,1
10	11	14,5
11	12	8,9
12	13	1,6
13	14	5,7
14	15	3,1
15	16	1,8
16	17	0,9
17	1	8,3



\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. ANCPIGR17964/16-02-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluționării,  
25/02/2015

Asistent-registrator,  
FLORIN BADILA

Referent,

Data eliberării,  
26/02/2015

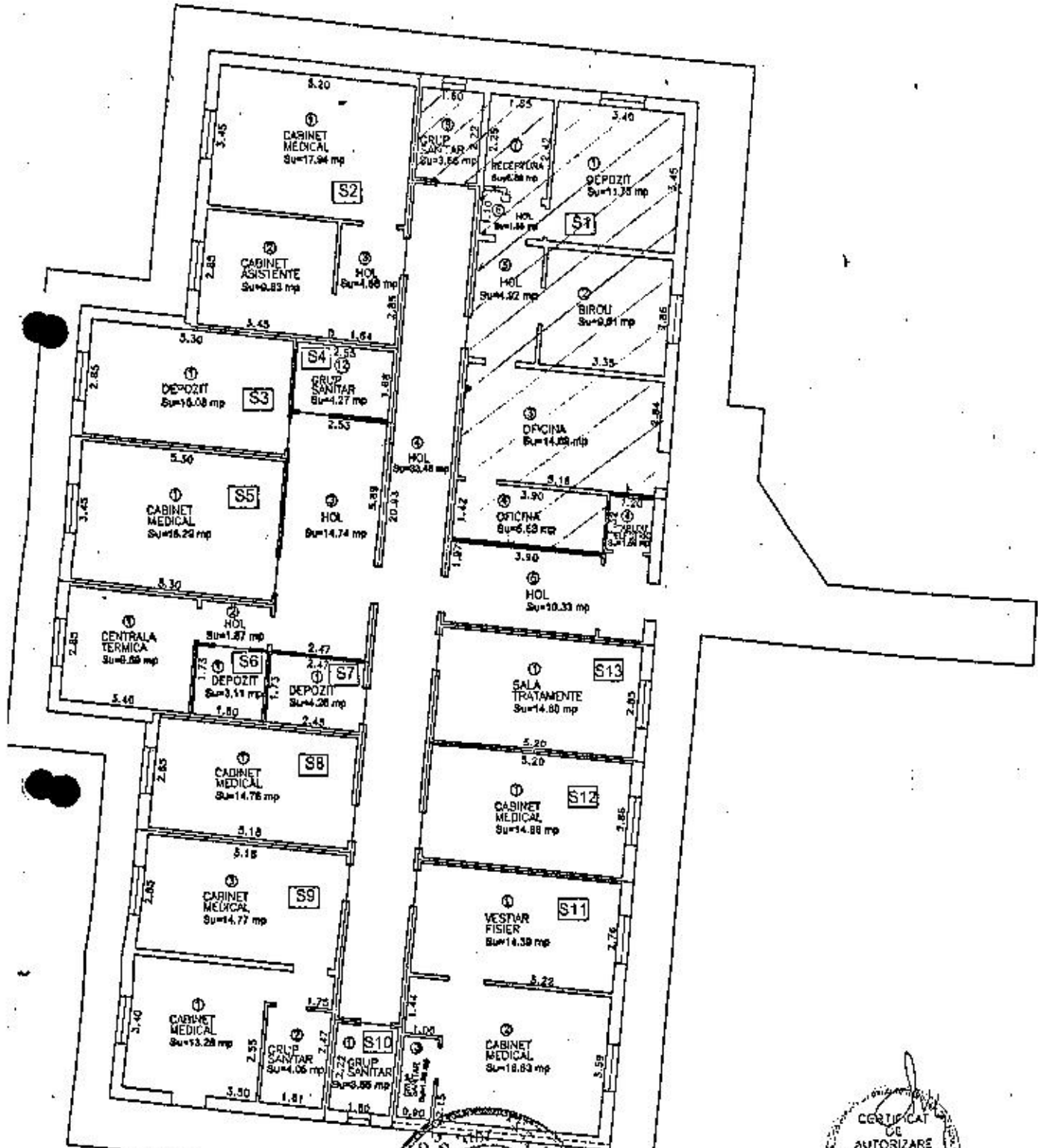
O.C.P.T. GIURGIU  
BĂDILĂ FLORIN  
ASISTENT REGISTRATOR

O.C.P.T. GIURGIU  
SANTMARE FLORENTINA  
REFERENT  
(paralela si semnatura)

RELEVU PARTER

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata masurata	Adresa Imobilului		
	489.03	Strada Ierusalim 3000, Nr 5-9		
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	100521	GIURGU
Cod unitate individuala (U)		CF Individuala		



PRESEDINTE



SECRETAR





Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

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 spațiu situat în incinta Dispensarului 5-9, din Municipiul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
Întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.37.071/10.10.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Umărare, Executare Contracte, înregistrat la nr.37.072/10.10.2017;
- cererea S.C. AVI PHARM SRL Giurgiu, înregistrată la Primaria municipiului Giurgiu la nr.36.433/05.10.2017;
- 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 Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 aprobată prin Legea nr.22/2007 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și ale Hotărârilor 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:

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se acordă avizul de principiu pentru întocmirea studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare organizării procedurii de concesionare prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de farmacie situat în incinta Dispensarului 5-9, în suprafață de 55,47 mp., care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, fiind înscris în cartea funciară 36341.

**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 vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcției Urbanism - Biroul Autorizații, Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Barbu Ionuț



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 26 octombrie 2017  
Nr. 416

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți

## CAIET DE SARCINI

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 și persoane fizice autorizate române interesate, să depună oferta în scopul concesiunii spațiului în suprafață utilă de 55,47 mp. și suprafață desfășurată de 66,56 situat în municipiul Giurgiu, Strada Ierusalim 3000, nr. 5-9, farmacie conform Studiului de oportunitate. Se va aplica procedura de concesiune prin licitație publică. Perioada de concesiune este de 25 ani.

### 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 + TVA lei.
14. Valoarea minimă anuală a redevenței anuale 890 euro.
15. 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 spațiului în suprafață utilă de 55,47 mp. și suprafață desfășurată de 66,56 mp. situat în municipiul Giurgiu, Strada Ierusalim 3000 , nr. 5-9, farmacie ,*
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 ;
  - Copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv inclusiv de pe toate actele adiționale relevante din care să rezulte că desfășoară o activitate autorizată medicală;

- Ultima bilanță 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 zisă 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 **20 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 creditelor. 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 1.000 euro 5 puncte
- De la 1000 – până la 5000 euro 10 puncte
- Peste 5000 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 concesiunii**

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 Legii 99/2016, 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 ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

ROȘCURETTE



DIRECȚIA PATRIMONIU,

TRĂISTARU CRISTIAN