



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 spațiului liber - apartament nr.3,
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.5.341/10.02.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.5.342/10.02.2015;
- cererea nr.4.684/05.02.2015 a doamnei Leoacă Mihaela;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Ordonanței Guvernului nr.124/1998, actualizată și republicată, aprobată prin Legea nr.629/2001 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, ale Ordonanței Guvernului nr.70/2002, actualizată, aprobată prin Legea nr.99/2004, cu modificările și completările ulterioare, privind administrarea unităților sanitare publice județene și locale și art.4, alin.(1) și alin.(3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, actualizată, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale și ale Hotărârii Consiliului Local nr.463/18.12.2014 privind aprobarea nivelului minim al redevenței pentru începerea negocierii în vederea stabilirii cuantumului redevenței la cabinetele medicale, situate în incinta Dispensarului 5 - 9, din Municipiul 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 aprobă concesionarea prin licitație publică a spațiului liber - apartament nr.3, situat în incinta Dispensarului Medical 5 - 9, identificat în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionare prin licitație publică a spațiului liber - apartament nr.3, situat în incinta Dispensarului Medical 5-9, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 308 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 15 ani.

Art.5. Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionarea prin licitație publică a spațiului liber - apartament nr.3, situat în incinta Dispensarului Medical 5-9, conform anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Dezvoltare – Biroul Proceduri, Achiziții Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Măroiu Marian



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 26 februarie 2015
Nr. 94

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 a spațiului liber – apartament nr.3, situat în incinta Dispensarului Medical 5-9, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a spațiului liber – apartament nr.3, situat în incinta Dispensarului Medical 5-9”

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, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
VICEPRIMAR,

Vladu Alexandru



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.5341/10.02.2015, 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 liber – apartament nr.3, situat în incinta Dispensarului Medical 5-9, 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 liber – apartament nr.3, situat în incinta Dispensarului Medical 5-9, în vederea edificării unui spațiu comercial, în vedere desfășurării activității de cabinet individual de psihologie.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.463/18.12.2014, a fost aprobat nivelul minim al redevenței pentru începerea negocierii în vederea stabilirii cuantumului redevenței la cabinetele medicale, situate în incinta Dispensarului 5-9, din municipiul Giurgiu.

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, 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

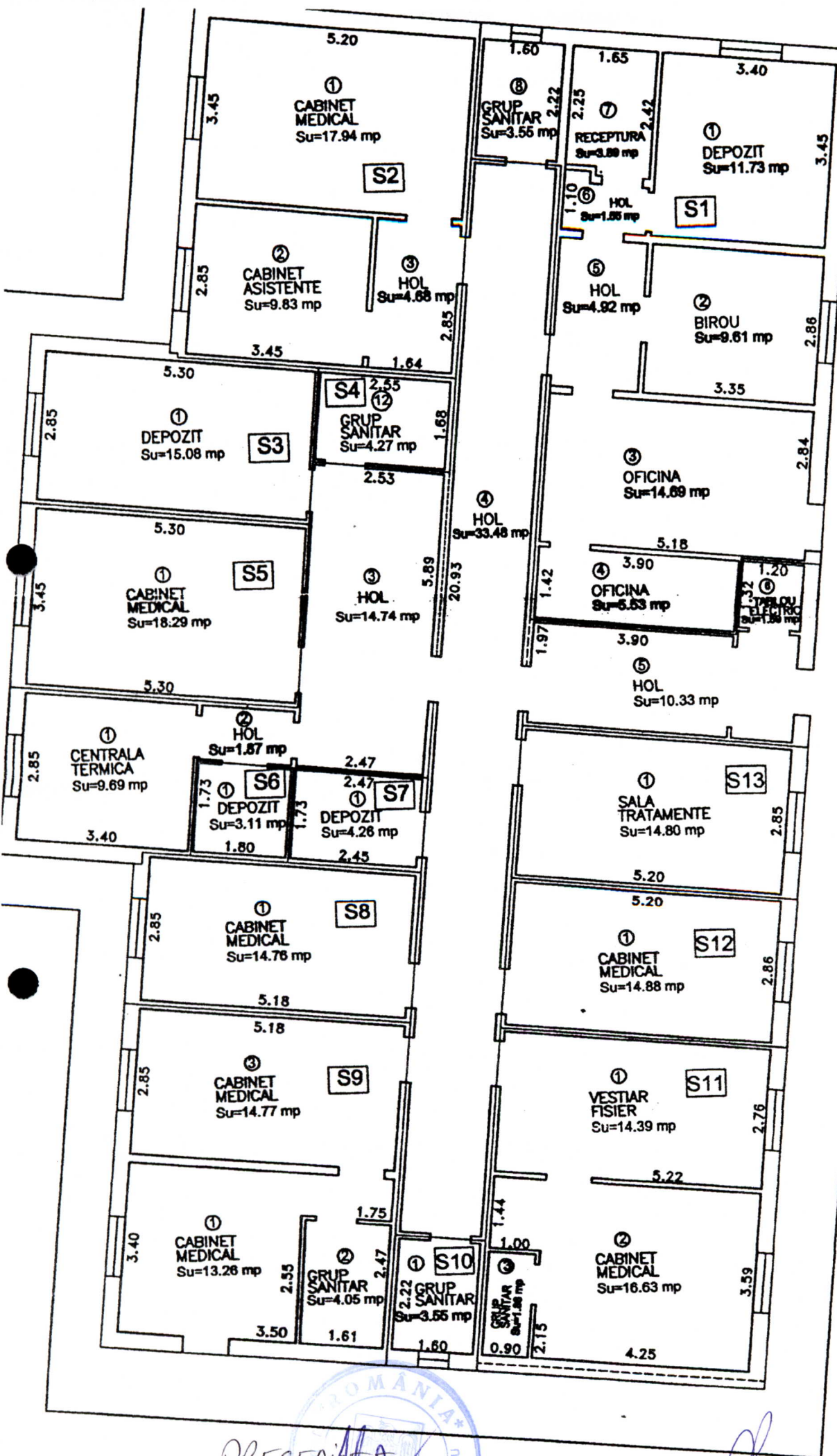


ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



AREA 1 LA
HCLM NR. 94 din
26 FEBR. 2015



PRESEDINTE
[Signature]

SECRETAR
[Signature]



Spatiu din cladire si teren cota indiviza –mun. Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr. 5-9

Starea terenului	teren normal de fundare	similar	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,58 €	54,00 €	62,54 €	68,40 €
Relieful/forma terenului	Regulat / plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,58 €	54,00 €	62,54 €	68,40 €
Alte elemente (circulatie- expunere)	buna	relativ inferior	relativ inferior	relativ superior	relativ superior
Corectie (%)		10%	10%	-5%	-10%
Valoare Corectie (EURO/mp)		5,56	5,40	-3,13	-6,84
Pret corectat (EURO/mp)		61,13 €	59,40 €	59,42 €	61,56 €
Corecție totală netă (EURO)		2,6	5,4	-17,6	-18,4
Corecție totală netă (%)		5%	10%	-23%	-23%
Corecție totală brută (EURO)		8,5	5,4	17,6	18,4
Corecție totală brută (%)		15%	10%	23%	23%
Suprafata teren (mp)	35,6	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	59 €	/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	2.100 €	9.300 lei			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B

PREȘEDINTE



SECRETAR

SITUATIA APARTAMENTELOR SITUATE IN IMOBILUL DIN STR. IERUSALIM 3000 nr. 5-9

Nr. crt	Numar apartament	Denumire	Numar camere	Su mp	S cota comuna mp	Sc apartament mp	Cota parte teren / apartament mp
1	1	Farmacie	8	55,47	27,706	83,176	110,315
2	2	CMI Dr. Iacob C. si Dr. Davida V.	3	32,45	16,208	48,658	64,534
3	3	CMI - camera neocupata	1	15,08	7,532	22,612	29,99
4	4	Grup sanitar - hol	1	4,27	2,133	6,403	8,492
5	5	CMI Dr. Dinu Cristina	1	18,29	9,135	27,425	36,374
6	6	Depozit	1	3,11	1,553	4,663	6,185
7	7	Depozit	1	4,26	2,128	6,388	8,472
8	8	CMI Dr. Ureche Elisabeta	1	14,76	7,372	22,132	29,354
9	9	CMI Dr. Aristide Louise	3	32,08	16,023	48,103	63,799
10	10	Grup sanitar - hol	1	3,55	1,773	5,323	7,06
11	11	CMI Dr. Marsalogu Lucia	3	32,9	16,433	49,333	65,429
12	12	CMI Dr. Galie Catalina	1	14,88	7,432	22,312	29,592
13	13	Sala tratamente	1	14,8	7,392	22,192	29,433
Total				245,90	122,82	368,72	489,03

Incaperi utilizate in comun, neincluse in cotele comune

Nr. crt	Numar apartament	Denumire	Numar camere	Su mp	S cota comuna mp	Sc apartament mp	Cota parte teren / apartament mp
1	4	Grup sanitar - hol	1	4,27	2,133	6,403	8,492
2	6	Depozit	1	3,11	1,553	4,663	6,185
3	7	Depozit	1	4,26	2,128	6,388	8,472
4	10	Grup sanitar - hol	1	3,55	1,773	5,323	7,06
5	13	Sala tratamente	1	14,8	7,392	22,192	29,433
Total						44,97	59,64

RECAPITULATIE SUPRAFETE CONSTRUIE

Nr. crt	Numar apartament	Denumire	Numar camere	Sc / apartament mp	Cota Sc camere utilizate in comun mp	Sc apartament + cote camere utilizate in comun mp	Cota parte teren / apartament mp inclus toate cotele comune
1	2	CMI Dr. Iacob C. si Dr. Davida V.	3	48,658	9,096	57,754	76,60
2	3	CMI - camera neocupata	1	22,612	4,227	26,839	35,60
3	5	CMI Dr. Dinu Cristina	1	27,425	5,126	32,551	43,17
4	8	CMI Dr. Ureche Elisabeta	1	22,132	4,137	26,269	34,84
5	9	CMI Dr. Aristide Louise	3	48,103	8,992	57,095	75,72
6	11	CMI Dr. Marsalogu Lucia	3	49,333	9,222	58,555	77,66
7	12	CMI Dr. Galie Catalina	1	22,312	4,171	26,483	35,12
Total cabinete medicale				240,575	44,97	285,546	378,71
8	1	Farmacie	8	83,176	x	83,176	110,315
TOTAL CLADIRE						368,722	489,03

OFERTE COMPARABILE TEREN OFERTA COMPARABILA A

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Mercador.ro website. The listing is for a plot of land (terren) with a surface area of 425 square meters (mp) and a width of 23 meters (ml), located on a residential street (Bd. Daciei). The asking price is 32,000 Euro. The listing includes a 'Salveaza' (Save) button, a 'Trimite mesaj' (Send message) button, and a phone number 0766849426. The user profile of the advertiser is Alex, who has been on the site since March 2013. The listing also features a 'Salveaza' button and a 'Trimite mesaj' button. The listing details include: Offered by: Proprietar; Surface area: 425 m²; Extravilan / intravilan: Intravilan. The description mentions that the land is in a residential zone, has a concrete and reinforced steel fence, and is 35-40 cm higher than the main road level. The listing ID is ID1zVtW.html#5490df55ad.

Pret oferta 75 euro/mp

<http://mercador.ro/oferta/vand-teren-bdl-daciei-425-mp-stradal-23-ml-deschidere-ID1zVtW.html#5490df55ad>

OFERTA COMPARABILA B

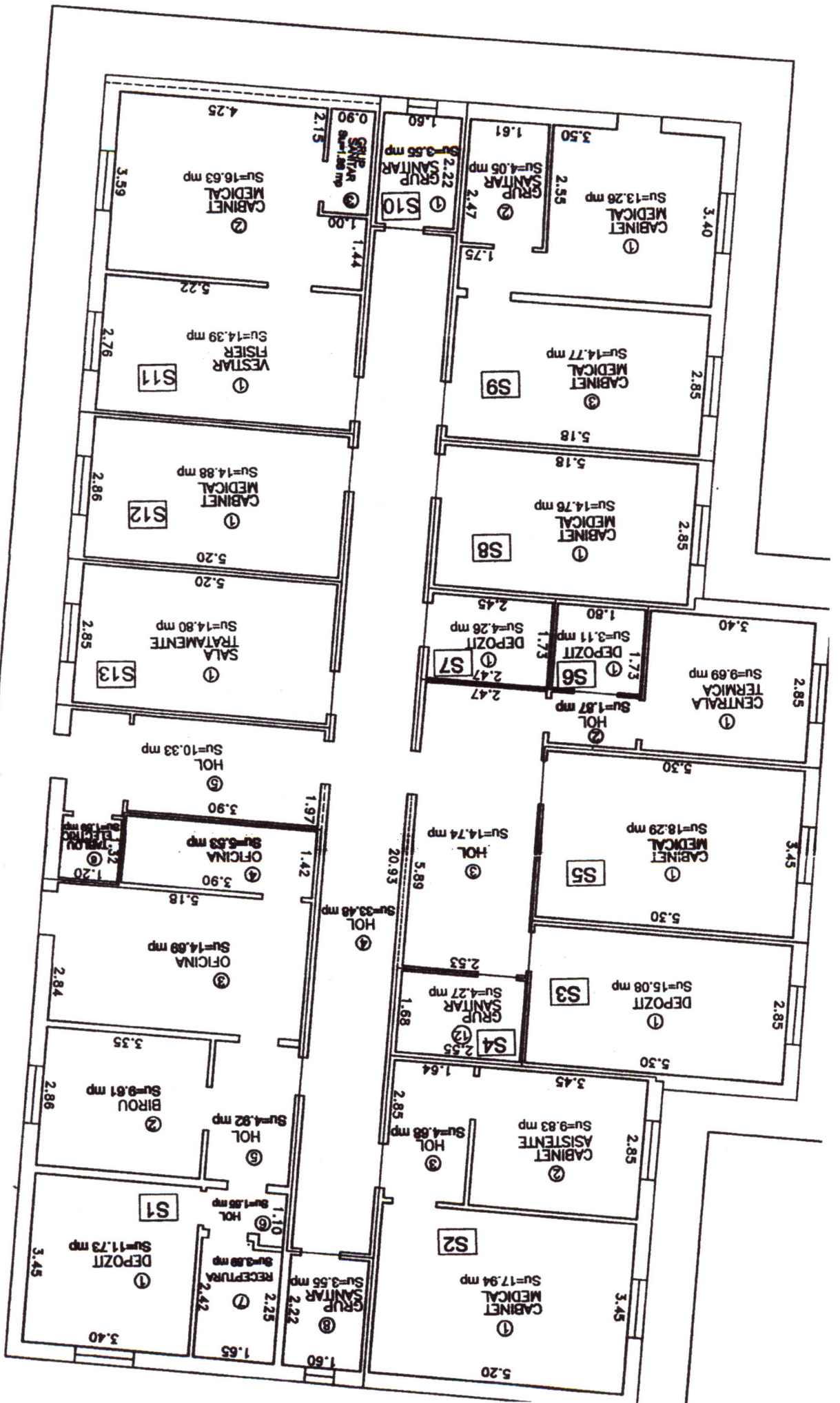
Teren intravilan S= 27mp, destinatie comerciala, forma regulata, amplasat pe colt la intersectia str. Argedava cu str. Decebal, adiacent bloc 49/3D, toate utilitatile (apa-canal, en el, gaze), pret vanzare prin licitatie Primaria Giurgiu nov 2011 : 92 euro/mp

OFERTA COMPARABILA C

Teren intravilan S= 30mp, amplasat pe str. Tineretului adiacent bloc 200, destinatie comerciala, forma regulata, toate utilitatile (apa-canal, en el, gaze), pret oferta vanzare prin negociere Primaria Giurgiu nov 2013 : 89 euro/mp

OFERTA COMPARABILA D

Teren intravilan S= 272mp, amplasat pe str. Str. N. Voda, adiacent bl.502, destinatie comerciala, forma regulata, toate utilitatile (apa-canal, en el, gaze), pret oferta vanzare prin negociere Primaria Giurgiu nov 2010 : 73 euro/mp



POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

120 lei/lună.

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea unui spatiu din imobilul „ Dispensar Medical 5-9”
- SPATIU LIBER- APARTAMENT NR. 3,
amplasat in mun. Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr. 5-9

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

INTOCMIT,
Evaluator autorizat
Expert tehnic judiciar
Membru titular ANEVAR EPI; EBM
ing. Popa Stefan



DECEMBRIE 2014

1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii (inchirierii) a unei portiuni din imobilul “ Dispensar Medical 5-9”, spatiu liber, amplasat pe str. Ierusalim 3000 nr. 5-9, apartament nr. 3, mun.Giurgiu, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii spatiului si estimarea valorii concesiunii/an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 04.12.2014 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4282 lei/Euro;

2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII

Lucrarea se elaboreaza la cererea Primariei Municipiului Giurgiu, cu sediul in loc. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu, in calitate de client si destinatari si va fi folosita numai pentru stabilirea valorii pentru concesionarea acestui teren, conform legislatiei in vigoare :

- Legea nr. 337/17.07.2006, privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii
- H.G. nr. 925/19.07.2006, privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achizitie publice din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii.

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

3.EXECUTANT

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI 27199607; F52/225/2010, cu sediul in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti, bl. 107, sc.C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice. Prezentul raport este intocmit de catre ing. Stefan POPA, Expert tehnic judiciar specializarea EPI ; EBME; Evaluator autorizat membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15383 si evaluator funciar atestat de M.A.P.A.M. prin Ordin al Ministrului nr. 593/2003.

4.DESCRIEREA BUNULUI

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o portiune din imobilul “ Dispensar Medical 5-9”, spatiu liber, amplasat pe str. Ierusalim 3000 nr. 5-9, apartament nr. 3, mun.Giurgiu. Spatiul are o suprafata utila de 15.08 mp ceea ce-i corespunde o suprafata construita din cladire de 26.839 mp (inclusiv partile de utilitate comuna) si o cota indiviza din teren cu suprafata de 35.60 mp. Partile din cladire de utilitate comuna sunt :

- Holuri de acces si asteptare pacienti
- Grupuri sanitare pacienti
- Camera punct termic
- Depozite
- Tablou electric
- Sala pentru vaccinari

Cladirea este o constructie in regim parter, edificata in anii 1985, care a fost reabilitata si amenajata ca dispensar medical uman. Structura este din zidarie portanta cu samburi de beton armat, sarpanta mixta (metal+lemn) si invelitoare tabla Lindab.

Cladirea este compartimentata pentru diferite cabinete medicale si o farmacie. Finisajele sint de tip mediu, cu uzura avansata atait a finisajelor cit si a instalatiilor, are grupuri sanitare separate pentru pacienti si personalul medical, incalzire prin termoficare urbana.

5. MOTIVELE CONCESIONARII

Se doreste transmiterea prin concesiune (inchiriere) pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unei portiuni din imobilul “ Dispensar Medical 5-9”, spatiu liber, amplasat pe str. Ierusalim 3000 nr. 5-9, apartament nr. 3, mun.Giurgiu. Spatiul are o suprafata utila de 15.08 mp ceea ce-i corespunde o suprafata construita din cladire de 26.839 mp (inclusiv partile de utilitate comuna) si o cota indiviza din teren cu suprafata de 35.60 mp.

5.1. MOTIVE ECONOMICE

Se doreste concesionarea (inchirierea) cabinetului medical.

5.2. MOTIVE FINANCIARE

Obtinerea unui venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Municipiului Giurgiu.

5.3. MOTIVE SOCIALE

Prin concesionarea (inchirierea) cabinetului medical, se doreste satisfacerea necesitatilor locuitorilor din mun. Giurgiu si din afara.

5.4. MOTIVE DE MEDIU

Acordarea concesiunii (inchirierii) acestui cabinet medical nu implica probleme suplimentare de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obtine autorizatia de mediu pentru functionare, precum si alte autorizatii necesare desfasurarii activitatii.

6. INVESTITII NECESARE

Nu sunt necesare investitii pentru realizarea concesiunii din partea Primariei Municipiului Giurgiu.

7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata

Art. 17

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Valoarea de piata a imobilului format din cabinet medical, cote parti comune si teren in cota indiviza, conform raportului de evaluare anexat este de:

7.700 euro, echivalentul a ~ 34.100 lei fara TVA

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a imobilului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 7.700 euro: 25 ani = 308 euro/an, fara TVA.

Recomand ca nivelul minim al redeventei sa fie de 308 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.

Redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual sau trimestrial, pe toata perioada contractului de concesiune.

8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

In conformitate cu **Legea nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, concesiunea se va acorda prin licitatie publica deschisa.

- H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale
- O.G. nr. 124/1998 aprobata prin Legea 629/2001

9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

- (1) Contractul de concesiune va fi incheiat pentru o perioada de 15 ani
- (2) Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data predării: 08.12.2014

INTOCMIT,
Evaluator autorizat
Expert tehnic judiciar
Membru titular ANEVAR EPI; EBM
ing. Popa Stefan



POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; FAX: 0246221533
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

pentru concesiunea unui spatiu din imobilul „ Dispensar Medical 5-9”,
- SPATIU LIBER- APARTAMENT NR. 3,
amplasat in mun. Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr. 5-9

CABINET MEDICAL Su = 15.08 mp,
cote parti comune din cladire si teren cota indiviza

CLIENT SI DESTINATAR:
Primaria Municipiului Giurgiu

Evaluator autorizat
Expert tehnic judiciar
Membru titular ANEVAR EPI; EBM
ing. Popa Stefan

DECEMBRIE 2014



05 decembrie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: CABINET MEDICAL Su= 15.08 mp, cote parti comune si teren intravilan cota indiviza S= 35.60 mp, situat in cladirea „Dispensar Medical 5-9” din mun. Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr. 5-9, apartament nr. 3

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, Expert tehnic judiciar in specialitatea EPI EBME, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele ANEVAR 2014, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a drepturilor asupra proprietatii imobiliare evaluate, la data evaluarii este de:

7.700 euro, echivalent ~ 34.100 lei

Valoarea estimata nu contine TVA

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
ing. Stefan POPA



RAPORT DE EVALUARE

1.	EVALUATOR	Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A
	Certificat ANEVAR E.P.I	Nr. 1658/ 2005
	Certificat ANEVAR E.B.M	Nr. 941/2009
	Autorizatie Ministerul Justitiei - Expert tehnic Judiciar specializarea EPI EBME	Nr. 48518072014 seria 670714103313062014
	Asigurare profesională nr/an/ nivel de acoperire	Asigurare nivel I aferentă an 2014
	Reprezentant – funcția	Popa Ionel Stefan Cristian – persoana fizica autorizata
	Parafa	Nr. 48518072014 seria 670714103313062014 Nr. 15383 – valabilă an 2014
Adresa evaluatorului	– Orașul : Giurgiu – Strada Bucuresti, bloc 107, sc. C, etaj 6, apartament 60 – Telefon : 0724585735 – E-mail : asevalconsult @yahoo.com	
2.	CLIENT	Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
	Adresa	Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu
	Destinatarul raportului	Persoană Juridică : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	CABINET MEDICAL Su= 32.45 mp, cote parti comune si teren intravilan cota indiviza S= 76.60 mp, situat in cladirea „Dispensar Medical 5-9” din mun. Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr. 5-9, - SPATIU LIBER- apartament nr. 3
	Proprietar	Municipiul Giurgiu, Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu
	Adresa proprietății	mun. Giurgiu, str. Ierusalim 3000 nr. 5-9, apartament nr. 3
4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA ESTIMATĂ (valoarea nu conține TVA)	7.700 euro, echivalentul a ~ 34.100 lei
5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piata
	SCOPUL EVALUĂRII	Concesionarea spatiului pentru desfasurarea de activitati medicale
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	04.12.2014
	DATA EVALUĂRII	04.12.2014
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	08.12.2014
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.4282 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul apartine Domeniului Privat al mun. Giurgiu, administrat de Consiliul Local Giurgiu Acte puse la dispozitie: Relevu cladire
7.	DATE PRIVIND PROPRIETATEA	Imobilul « Dispensar medical 5-9 » in care se spatiul evaluat, este format din cladire cu suprafata construita de 368.72 mp si teren curti constructii in suprafata de 489.03 mp. In cladire functioneaza mai multe cabinete medicale si o farmacie, suprafata utila totala a acestora fiind de 245.90 mp (suprafata din relevu). Conform compartimentarii, cabinetul medical are o suprafata utila de 15.08 mp ceea ce-i corespunde o suprafata construita din cladire de 26.839 mp (inclusiv partile de utilitate comuna) si o cota indiviza din teren cu suprafata de 35.60 mp Partile din cladire de utilitate comuna sunt : <ul style="list-style-type: none"> - Holuri de acces si asteptare pacienti - Grupuri sanitare pacienti - Camera punct termic - Depozite - Sala pentru vaccinari
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	Exista relevu cladirii
9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Cladirea este utilizata ca dispensar medical.

10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica nordica a loc. Giurgiu, la intersectia strazii Lendrului cu Str. Ierusalim 3000
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE	_ Auto : str. Leandrului, str. Ierusalim 3000
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei _ Zona rezidentiala, cartier de blocuri de locuinte P+4 ^E
	AMBIENT	_ Civilizat

1.	<p>DESCRIEREA CLADIRII</p> <p>Cladirea este o constructie in regim parter, edificata in anii 1985 si care a fost amenajata ca dispensar medical uman.</p> <p>Fundatii: continue de beton armat sub ziduri</p> <p>Structura: zidarie BCA si inlocuitori cu samburi de beton armat</p> <p>Compartimentare: zidarie portanta si placi BCA</p> <p>Acoperis: sarpanta mixta: metalica si lemn si invelitoare tabla Lindab, montat in anul 2013</p> <p>Planseu: beton armat</p> <p>Finisaje: pardoseli linoleum in camere, mozaic venetian pe holuri, gresie in grupurile sanitare;</p> <p>Tencuieli si zugraveli simple; Briu de vopsea pe holuri</p> <p>Instalatie electrica: iluminat fluorescent si prize 220V;</p> <p>Timplarie exterioara: ferestre lemn cu geam clar</p> <p>Timplarie interioara; lemn, usi celulare.</p> <p>Instalatii de incalzire: retea de incalzire din teava metalica racordata la sistemul de distributie centralizat;</p> <p>Instalatii sanitare: grupuri sanitare cu lavoare si w.c. , racordate la reseaua de apa-canalizare</p> <p>Stare tehnica : buna pentru structura, nesatisfacatoare pentru finisaje si instalatii</p> <p>Finisaje exterioare: tencuieli in praf de piatra</p> <p>Inaltime interioara: variabila 2.5-2.7m</p> <p>In evaluare se iau in calcul finisajele cladirii de la constructor.</p>
-----------	---

TEREN INTRAVILAN

12.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata totala teren a imobilului: 489.03 mp ▪ Suprafata teren in cota indiviza ▪ Tip drum acces: drum asfaltat
	DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren curti constructii, plan, forma regulata, cota indiviza ▪ Utilitati: apa-canal, en el. , gaze, retea de incalzire termica

13. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

Avand in vedere conformarea proprietatii si destinatia impusa de catre proprietar, C.M.B.U. este cea actuala si anume cea de tip sanitar/social: dispensar medical.

14. Evaluare

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – SEV 2014	<ul style="list-style-type: none"> _ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare _ SEV 102 – Implementare _ SEV 103 – Raportarea evaluării _ SEV 230 –Drepturi asupra proprietatii imobiliare
CADRU LEGAL	Legea 50/1991
ALTE REGLEMENTARI	

14.1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele Internationale de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume : comparatia vanzarilor, metoda costurilor si metoda capitalizarii.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica metoda costului (in functie de calitatea si cantitatea informatiilor avute la dispozitie).

14.2. Abordarea pe baza costurilor.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) si constructiile sa fie evaluate separat la care se adauga, daca este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului : Se utilizeaza o metoda globala care aplica informatiile de piata urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizarii ofertelor-tranzactiilor cu terenuri libere in zona.

Pentru estimarea costului de inlocuire a cladirii : Se determina prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, functionala si economica. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

- Costul de inlocuire se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare rapida, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea catalogului; Costuri de reconstructie costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole, editura IROVAL 2010+indici actualizare.
- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. Se va utiliza Normativul P 135 elaborat de INCERC Bucuresti. Pentru structura s-a utilizat metoda bazata pe raportul dintre vechimea cladirii/ durata de viata economica totala*100. Pentru alte elemente uzura fizica a fost estimata prin vizualizare in functie de situatia reala din teren.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Metodologia de calcul este prezentata in ANEXA

15. Definiții, ipoteze, condiții limitative și altele

15.1 Definiții

În conformitate cu Standardul Anevar 2014 SEV-Cadrul general, *Valoarea de piață* este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

15.2 Ipoteze și condiții limitative:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
2. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 20 de mai jos.
3. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
4. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
5. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, române neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.
6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator.
7. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
8. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
9. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
10. 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. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
11. Dacă nu se arată altfel în raport, 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, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
12. 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.
13. 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.
14. 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 nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
15. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
16. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
17. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
18. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.
19. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
20. Prezentul raport poate fi verificat la cererea clientului. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor cu ipotecă.
21. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

22. Asa precum s-a stabilit in scris cu beneficiarul raportului de evaluare, raportul de evaluare va face referinta la abordarea sau la abordările adoptate fara a face explicatii privind rationamentul in aplicarea corectiilor aduse comparabilelor si la motivele principale privind concluziile stabilite. Raportul de evaluare va fi prezentat in forma restrinsa.

23. In evaluare s-au utilizat datele puse la dispozitie de catre client.

15.3 Alte precizări

1. Raportul de evaluare este completat cu oferte privind preturi de teren/vinzari din zone similare.

15.4 Surse de informare

1. Prețurile de tranzacționare/ ofertare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse : diverse oferte postate pe internet, sit-uri agentii imobiliare, baza de date a evaluatorului

- Costuri de reconstrucție- costuri de inlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole editura IROVAL 2010
- Indici de actualizare costuri la 2013

16. Declarație de conformitate

1. În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare ANEVAR EDITIA 2012 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

2. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator impreuna cu clientul.

3. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

4. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.

2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.

5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. Reconcilierea valorilor. Opinia finală

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre consideram oportuna, adecvarea abordarii prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin metoda costului la:

Valoare cladire(cabinet medical si cote parti comune): 5.600 euro

Valoare teren cota indiviza : 2.100 euro

Valoare imobil (teren+cladire) : 7.700 euro, echivalentul a ~ 34.100 lei

Valoarea estimata nu contine TVA

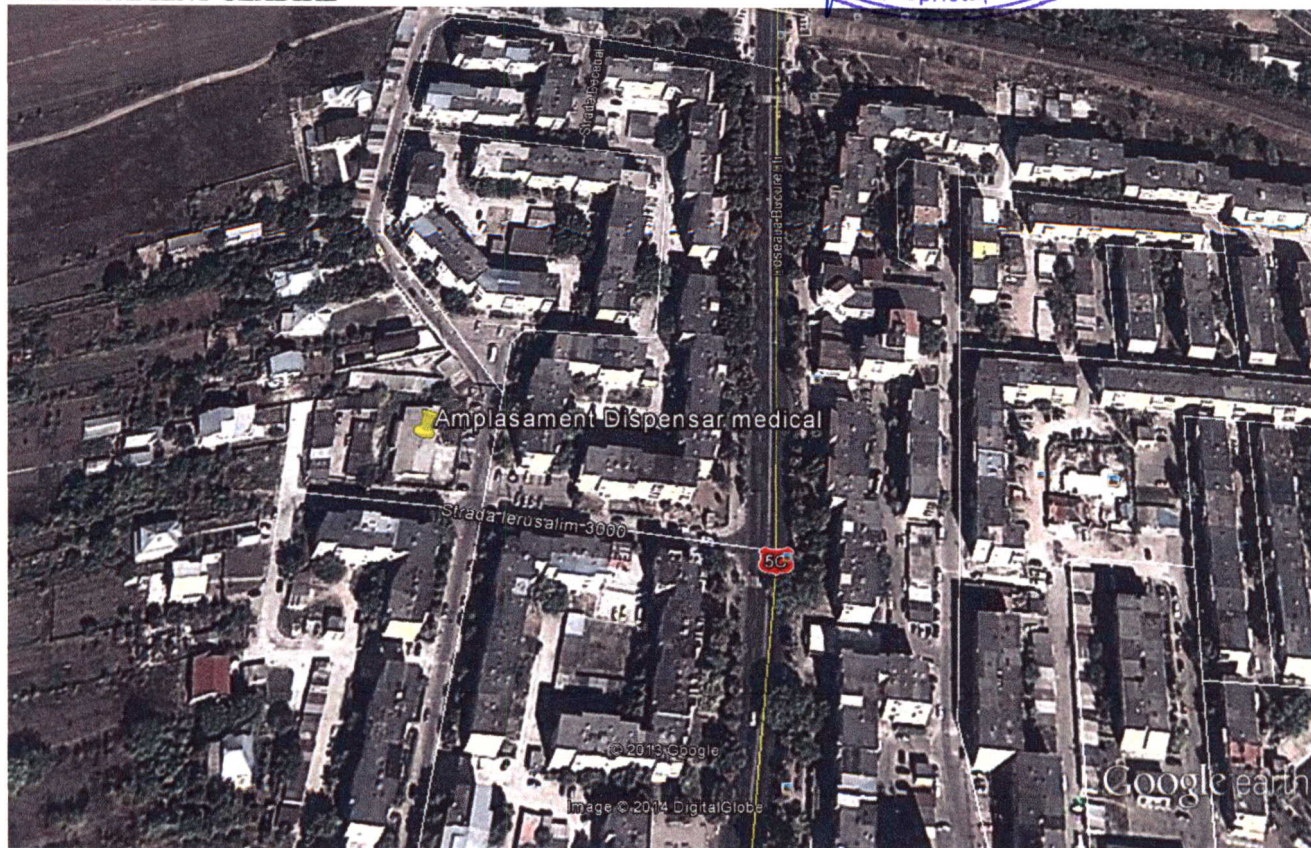
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia si cota indiviza de teren aferent
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea estimata este una globala si nu include TVA; Orientarea spre piata;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
ing. Ștefan POPA
Membru Titular ANEVAR – E.P.I., E.B.M.



AMPLASAMENT CLADIRE



ANEXA EVALUARE PRIN COST

FISA TEHNICA DE EVALUARE

Denumire: CLADIRE DISPENSAR MEDICAL- CABINET MEDICAL

Fisa tehnica asimilata: cladire zidarie BCA in regim parter. Costuri de reconstructie costuri de inlocuire cladiri rezidentiale

Suprafata construita Sc (mp) = 26.839 mp

Ed. Iroval 2009 Bucuresti

Suprafata desfasurat construita Acd(mp) 26.839 mp

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualiz are	Total cost (lei)	Coef. corectie distanța de transport		Coef corecție manoperă	Cost total (lei)
						D	E		
		A	B		C=AxB	0	0		F=CxDxE
Fundatii									
1	FCBS	26,839	359,3	1,0424	10.052,10	0,997	0,983		9.851,6
Total									9.851,60
ZIDARIE BCA									
1	BZBCA30PFS	26,839	651,9	1,0152	17.762,30	0,997	0,983		17.408,0
Total									17.408,00
FINISAJ									
1	FOBFS	26,839	918,1	1,0471	25.801,50	0,997	0,983		25.286,8
Total									25.286,80
Instalatii sanitare									
1	LAVWCSU	1	1424,6	1,0618	1.512,60	0,997	0,983		1.482,4
Total									1.482,4
Instalatii de incalzire/ventilatie									
1	INCCONV	26,839	113,1	1,0241	3.108,60	0,997	0,983		3.046,6
Total									3.046,6
Instalatii electrice									
1	ELINGR	26,839	82,4	1,056	2.335,40	0,997	0,983		2.288,8
Total									2.288,8
Invelitoare									
1	INVTL	26,839	340,4	1,0091	9.219,10	0,997	0,983		9.035,2
Total									9.035,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									57.075
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									2126,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)									46.029
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/mp)									1715

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 26.839

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (LEI)
1	Fundatii	9.851,60	34%	6.502,1
2	ZIDARIE BCA	17.408,0	34%	11.489,3
3	FINISAJ	25.286,80	75%	6.321,7
4	Instalatii sanitare	1.482,4	80%	296,5
5	Instalatii de incalzire/ventilatie	3046,6	80%	609,3
6	Instalatii electrice	2.289	100%	0,0
7	Invelitoare	9.035,2	2%	8.854,5
8				0,0
Total cost cu tva (lei)		68.399		34.073
Total cost cu tva (lei/mp)		2549		1270
Total cost fără tva (lei)		55.161		27.479
Total cost fără tva (lei/mp)		2055,6		1024,2

Deprecierea functionala (%)		0
Valoare depreciere functionala (lei)		0
Valoarea ramasa scazind Df		27.479
Deprecierea economica (%)		10
Valoare depreciere economica (lei)		2.748
Valoarea ramasa scazind De		24.731
CIN fara TVA =	24.700 lei	
CIN fara TVA=	5600 euro	
Curs BNR 1 euro =	4,4282 lei	

Uzura structura: 30 ani, stare satisfacatoare; Uzura instalatiilor a fost considerata intre 80% si 100% intrucit o parte din acestea au fost refacute de catre concesionari.

Conform Ghidului pentru coeficientii de uzura fizica normala la mijloace fixe din grupa I - constructii-P135-1999, Anexa nr. 35, pentru o cladire pentru ocrotirea sanatatii, cu vechimea de ~30 ani si intretinere satisfacatoare, uzura fizica normala este de 34%.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	35,60	150	1.439	55	400
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		65,0	60,0	77,0	100,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	vanzare dec.2010	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	0%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		-6,5	-6,0	0,0	-20,0
Pret corectat (EURO/mp)		58,50	54,00	77,00	80,00
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		58,50	54,00	77,00	80,00
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		58,50	54,00	77,00	80,00
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		58,50	54,00	77,00	80,00
Localizare	str. Ierusalim 3000 nr. 5-9	strada Rozelor	strada Argedava	str. 1 Dec intersectia cu str. Tineretului	str. N. Voda adiacent bl 240G
Corectie (%)		-5%	0%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,93	0,00	-7,70	-8,00
Preț corectat (EURO/mp)		55,58 €	54,00 €	69,30 €	72,00 €
Drum acces	dr.asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		55,58 €	54,00 €	69,30 €	72,00 €
Destinatia (utilizarea terenului)	birouri/ comercial	rezidential	birouri/ comercial	comercial	birouri/ comercial
Corectie (%)		0%	0%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,47	-3,60
Pret corectat (EURO/mp)		55,58 €	54,00 €	65,84 €	68,40 €
Utilitati/distanta	en el, apa- canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa- canal, gaze	en el, apa- canal, gaze	en el, apa- canal, gaze
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,58 €	54,00 €	65,84 €	68,40 €
Suprafata (mp)	35,60	150	1.439	55	400
Corectie (%)	parcelabil	0%	0%	-5%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,29	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		55,58 €	54,00 €	62,54 €	68,40 €

Primăria Municipiului Giurgiu

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea unui spațiului în suprafață de 15,08 mp. și o cotă indiviză din teren de 35,6 situat în municipiul Giurgiu, Strada Ierusalim 3000 , nr. 5-9, apart.3

CONCEDENT: Consiliul Local al Municipiului Giurgiu

I. OBIECTUL CONCESIUNII

Spațiul ce urmează a fi concesionat are o suprafață de 15,08 mp. și o cotă indiviză din teren de 35,6 situat în municipiul Giurgiu, Strada Ierusalim 3000 , nr. 5-9, apart.3, .

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 2.1. Spațiul în suprafață de 15,8 mp. propus a fi concesione va fi utilizat pentru activității medicale sau consultații pe profil psihologie , conform cu normele sanitare în vigoare.

III. DURATA CONCESIUNII

- 3.1. Spațiul se concesionează pe o perioadă de 15 ani, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesione de bunuri proprietate publică.
- 3.2. Contractul de concesione poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

- 4.1. Prețul de pornire este cel stabilit în studiul de oportunitate respectiv de 308 Euro/an la cursul B.N.R. din ziua plății.
- 4.2. Valoarea totală a redevenței este de 4.620 Euro.
- 4.3. Plata concesionii se va face anual.

Pentru neachitarea obligațiilor la termen se sancționează cu o penalitate de întârziere de 2 % 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

conform art. 114 din O.G. nr. 92/2003 privind codul de procedură fiscală republicată în MO 513/31.07.2007.

Nivelul penalităților de întârziere vor fi modificate în funcție de reglementările legale. Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul concedent la recuperarea creanțelor conform OG. Nr. 92/2003 privind procedura fiscală.

V. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

- 5.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a spațiului 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 să autorizeze cabinetul.
- 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 350 lei 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: spațiului în suprafață de 15,08 mp. și o cotă indiviză din teren de 35,6 situat în municipiul Giurgiu, Strada Ierusalim 3000, nr. 5-9, apart.3.

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

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

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

9.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- 9.1.1. La expirarea duratei stabilite în contract dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acestuia în condițiile legii;
- 9.1.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- 9.1.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- 9.1.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent prin reziliere cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- 9.1.5. 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;
- 9.1.6. 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.
- 9.1.7. 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,

MĂROIU MARIAN

CONTRASEMNEAZĂ

DIRECȚIA PATRIMONIU

SECRETAR

TRĂISTARU CRISTIAN

ROȘU PETRE

