

**Județul GIURGIU**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU****HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea casării și valorificării prin vânzare a unui segment de conductă de transport agent termic și a documentației de atribuire necesară organizării licitației publice deschise cu strigare**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.29242/20.03.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartiment Patrimoniu nr. 29731/20.03 2024;
- raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.28702/19.03.2024 elaborat de Justconta Business. S.R.L..
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Ordonanței Guvernului nr.841/1995, privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, ale art.334 – 346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, precum și Hotărârea Consiliului Local nr.45/29.02.2024, privind aprobarea trecerii din domeniul public, în domeniul privat al Municipiului Giurgiu a unui segment de conductă de transport agent termic în vederea scoaterii din funcțiune, casării și desființării;

În temeiul art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6) lit."b" art.139 alin.(3), lit."g" și art.196 alin.(1) lit.,a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă casarea unui segment de conductă de transport agent termic, cuprins între Strada Baci-PT și zona Cărămidarii Vechi-F56, cu diametrul de  $\Phi 600$  și lungime de 1800 mi., amplasată pe stâlpi aeriени din beton și valorificarea acestora prin vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare a bunurilor menționate la art.1, conform anexei 1.

**Art.3.** Se aprobă Documentația de atribuire pentru organizarea licitației publice deschise cu strigare privind vânzarea, alcătuită din următoarele documente:

- Caietul de sarcini – conform anexei 2.
- Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii - conform anexei 3.

**Art.4.** Sumele rezultate în urma vânzării bunurilor se constituie venituri la bugetul local.

**Art.5.** Anexele 1 – 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** 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, Direcției Economice și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

## PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Giurgiu, 2024

Nr. \_\_\_\_\_

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

## **REFERAT DE APROBARE**

În vederea vânzării prin licitație publică deschisă cu strigare a unui segment de conductă de transport agent termic, cuprins între Strada Baciou-PT și zona Căramidarii Vechi-F56, amplasate pe stâlpi aerieni din beton având următoarele caracteristici:

- lungime tronson : 1800 ml.
- diametrul conducte:  $\Phi 600$ , a fost întocmit Raportul de evaluare,

înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.28702/19.03.2024.

Prin dezafectare vor rezulta deșeuri feroase în cantitate totală de 132.142 kg, conform raportului de evaluare.

Întrucât vânzarea se aprobă pe baza Raportului de evaluare și a Documentației de atribuire prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Hotărâre privind aprobarea casării și valorificării prin vânzare a unui segment de conductă de transport agent termic și a documentației de atribuire necesară organizării licitației publice deschise cu strigare”**

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

**PRIMAR,**  
**Adrian ANGHELESCU**

## **REFERAT**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea casării și valorificării prin vânzare, prin licitație publică deschisă cu strigare a unui segment de conductă de transport agent termic și aprobarea documentației pentru organizarea vânzării,

Prin Hotărârea nr. 45/29.02.2024 Consiliul Local al Municipiului Giurgiu a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu a segmentului de conductă de transport agent termic cuprins între strada Baciu – PT și zona Cărămidarii Vechi-F56 în vederea scoaterii din funcțiune, casării și desființării.

În vederea vânzării prin licitație publică deschisă cu strigare a acestui segment de conductă de transport agent termic, a fost întocmit Raportul de evaluare, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.28702/19.03.2024.

Conducta de transport agent termic dezafectată este din fier, montată suprateran, izolată prin înfășurare cu saltele din vată minerală și protejate cu tablă zincată și amplasate pe stâlpi din beton. Acestea sunt uzate fizic și moral în proporție de 100%, având în vedere că durata de funcționare este de peste 40 ani.

În urma dezmembrărilor, conform Raportului de evaluare, vor rezulta următoarele materiale:

- deșeu fier vechi – 132.142 kg

Valoarea de piață estimată a materialelor (deșeuri feroase) care rezultă din valorificarea bunurilor este 67.900 lei conform Raportului de evaluare.

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de către cumpărător.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b”, art.139, alin.(3) lit.”g” și art.196, alin.(1), lit.”a”, ale art.334 – 346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile Ordonanței Guvernului nr.841/1995, privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

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

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Prin Referatul de aprobare nr.29242/20.03.2024 Primarul Municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea casării și valorificării prin vânzare a unui segment de conductă de transport agent termic și a documentației de atribuire necesară organizării licitației publice deschise cu strigare, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

### **II. TEMEIUL DE DREPT:**

Conform art.136, alin.(8), lit."b" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea casării și valorificării prin vânzare, prin licitație publică deschisă cu strigare a unui segment de conductă de transport agent termic și aprobarea documentației pentru organizarea vânzării,

Prin Hotărârea nr. 45/29.02.2024 Consiliul Local al Municipiului Giurgiu a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu a segmentului de conductă de transport agent termic cuprins între strada Baciș – PT și zona Cărămidarii Vechi-F56 în vederea scoaterii din funcțiune, casării și desființării.

În vederea vânzării prin licitație publică deschisă cu strigare a acestui segment de conductă de transport agent termic, a fost întocmit Raportul de evaluare, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.28702/19.03.2024.

Conducta de transport agent termic dezafectată este din fier, montată suprateran, izolată prin înfășurare cu saltele din vată minerală și protejate cu tablă zincată și amplasate pe stâlpi din beton. Acestea sunt uzate fizic și moral în proporție de 100%, având în vedere că durata de funcționare este de peste 40 ani.

În urma dezmembrărilor, conform Raportului de evaluare, vor rezulta următoarele materiale:

- deșeu fier vechi – 132.142 kg

Valoarea de piață estimată a materialelor (deșeuri feroase) care rezultă din valorificarea bunurilor este 67.900 lei conform Raportului de evaluare.

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de către cumpărător.

#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b”, art.139, alin.(3) lit.”g” și art.196, alin.(1), lit.”a”, ale art.334 – 346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile Ordonanței Guvernului nr.841/1995, privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**

INTOCMIT,  
Tamara CUCURE

**CAIET DE SARCINI**

**pentru licitația publică deschisă cu strigare privind valorificarea unui tronson conducte de transport agent termic dezafectate ce aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu.**

## **I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL BUNURILOR:**

MUNICIPIUL GIURGIU, prin Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, cu sediul în Giurgiu, b.dul București, nr. 49-51, telefon: 0246/213747, fax: 0246/215405, cod fiscal R4852455.

## **II. OBIECTUL LICITAȚIEI:**

Vânzare segment de conductă de transport agent termic dezafectat, cuprins între Strada Baciou-PT și zona Cărămidarii Vechi-F56 ce se regăsește în Raportul de Evaluare nr. 28702/19.03.2024 elaborat de JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

Prin dezmembrare ar rezulta următoarea cantitate :

Deșeuri feroase – 132.142 kg

Vânzătorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru autorizația de dezmembrare, și evacuare a materialelor rezultate , toate costurile fiind suportate de cumpărător.

Adjudecarea licitației se va face pentru toată cantitatea de metal rezultată.

## **III. CRITERII DE CALIFICARE - DOCUMENTE SOLICITATE:**

La licitația de vânzare a bunurilor pot participa potențiali cumpărători, care prezintă următoarele documente:

### **3.1 Declarații formulare :**

- declarație privind eligibilitatea;
- declarație privind informații generale și cifra de afaceri
- declarație privind respectarea condițiilor de muncă și protecția muncii.
- declarație pe propria răspundere din care sa reiasă că societatea nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare .
- Pentru persoanele juridice române:
  - copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul comerțului și certificatul constatator emis de ORC din care să reiasă că au în obiectul de activitate următoarele:
    - a) colectarea deșeurilor nepericuloase și periculoase
    - b) tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase/nepericuloase
    - c) recuperarea materialelor reciclabile
    - d) comerț cu ridicata al deșeurilor
    - e) lucrări de demolare a construcțiilor



f) transporturi rutiere de mărfuri

g) depozitări

3.2. Documente eliberate de autoritățile publice competente, care să ateste faptul că ofertantul și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor către bugetul general consolidat, precum și taxele locale, valabile la data deschiderii ofertelor.

3.3. Certificatul de atestare privind îndeplinirea obligațiilor la Administrația Fondului pentru Mediu, în original sau copie legalizată din care să reiasă că operatorul economic și-a îndeplinit obligațiile de plată către Fondul de Mediu, valabil la data deschiderii ofertelor.

3.4. Operatorii economici trebuie să facă dovada deținerii de certificate care să ateste implementarea standardelor de management de mediu din seria ISO 14001 și standardelor de management din seria ISO9001 și RS8000 și ISO45001 în copie conform cu originalul, valabile la data deschiderii ofertelor.

3.5. Ultimul bilanț contabil, vizat de Finanțele Publice,

3.6. Dovada deținerii de personal calificat și apt pentru executarea lucrărilor (minim 10 angajați) – extras REVISAL emis cu maxim 30 de zile înainte de desfășurarea licitației.

3.7. Prețul documentației de atribuire este de **100** de lei la care se adaugă TVA.

3.8. Taxa de participare este de **500** lei.

3.9. Taxa de participare la licitație nu se restituie participanților.

4.0. Garanția de participare la licitație se poate depune odată cu taxa de participare.

4.0.1. Garanția de participare la prima licitație, din data de \_\_\_\_\_2024, este de **10.000** lei

4.0.2. Garanția de participare la a doua licitație, din data de \_\_\_\_\_2024, este de **10.000** lei

4.0.3. Garanția de participare la a treia licitație, din data de \_\_\_\_\_2024, este de **10.000** lei

4.1. Garanția de participare la licitație se va restitui, în cel mult 5 zile lucrătoare după închiderea licitației, participanților care nu s-au prezentat sau care nu au câștigat licitația.

4.2. Garanția de participare la licitație nu se va restitui câștigătorului licitației în cazul în care:

- renunță la cumpărarea bunurilor;

- refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în cel mult zece zile de la data adjudecării licitației;

- nu achită integral prețul adjudecat al bunurilor, conform clauzelor contractuale.

4.3. Garanția de participare la licitație se va depune în contul \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu pentru Primăria Municipiului Giurgiu.

4.5. Garanția de participare la licitație va fi returnată cumpărătorului în termen de 5(cinci) zile de la îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- plata integrală a prețului bunurilor din contract, execuție contract și curățenia zonei. (se va întocmi un proces verbal între cele două părți).

4.6. La licitație pot participa reprezentanții legali ai ofertanților sau împuterniciții acestora, în măsura prezentării împuternicirii respective.

4.7. Riscul transmiterii documentelor, inclusiv forța majoră, cad în sarcina participantului.

4.8. Documentația solicitată va fi redactată citeț, îngrijit și fără prescurtări.

4.9. Toate documentele solicitate , inclusiv dovada cumpărării caietului de sarcini , taxa de participare și dovada constituirii garanției precum și împuternicirea pentru participare la ședința de deschidere a documentelor, se vor introduce într-un plic sigilat și marcat cu următoarele informații:

Denumirea și adresa ofertantului, telefon și fax.

#### **IV. TERMENUL LIMITĂ DE PREZENTARE A DOCUMENTELOR ȘI VALABILITATEA OFERTELOR:**

Termenul limită de prezentare a documentelor de către licitatori este începând cu data de \_\_\_\_\_2024(cu 5 zile înaintea datei stabilită pentru ținerea licitației ).

În caz de neajudecare, termenul limită de prezentare a documentelor de către licitatori pentru următoarele licitații este:

- pentru licitația din data de \_\_\_\_\_2024, termenul limită de prezentare a documentelor de către licitatori este de 24 ore înainte deschiderii licitației, iar prețul inițial va fi diminuat cu 10 % față de prima licitație;

- pentru licitația din data de \_\_\_\_\_2024 termenul limită de prezentare a documentelor de către licitatori este de 24 ore înainte de deschiderea licitației, iar prețul inițial va fi diminuat cu 30 % față de prima licitație;

Valabilitatea documentelor și a ofertei depuse este de 30 zile de la deschiderea licitației.

#### **V. MODALITĂȚI DE PLATĂ:**

5.1 Plata bunurilor scoase la licitație se va face prin virament, cu ordin de plată, după facturare, în maxim 10 zile de la data perfectării contractului la valoarea consemnată prin procesul verbal întocmit în timpul desfășurării licitației, semnat atât de membrii comisiei de licitație cât și de participanții la licitație .

5.2. Virarea banilor se va face în contul \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu pentru Primăria Municipiului Giurgiu.

5.3. Contravaloarea Raportului de Evaluare, în suma de 800 lei este suportată de câștigătorul licitației.

## **VI. PREȚUL DE ÎNCEPERE A LICITAȚIEI ȘI VALOAREA SALTULUI DE SUPRALICITARE:**

6.1. Prețul de începere al licitației stabilit conform raportului de evaluare este de 67.900 lei , fără TVA .

6.2. Prețul inițial de vânzare de la care se pornește strigarea precum și salturile de supralicitare vor fi anunțate în cadrul ședinței de licitație de către președintele comisiei de vânzare .

6.3. Oferta va conține prețul total pentru cumpărarea întregului lot prevăzut la CAP. II Obiectul licitației.

6.4. Marfa rezultată în urma dezmembrării, va fi cântărită și predată cumpărătorului în baza avizelor și tichetelor de cântar.

6.5. Costurile ce țin de cântărirea bunurilor, sunt suportate exclusiv de către cumpărător.

6.6. În cazul în care va rezulta o cantitate mai mare decât cea adjudecată și estimată în raportul de evaluare, se va întocmi un act adițional al Contractului de vânzare și se va factura diferența rezultată, la prețul adjudecat în cadrul licitației și menționat în Contract .

6.7. În cazul în care cantitatea livrată este mai mică decât cantitatea adjudecată și estimată în raportul de evaluare, se va întocmi un act adițional al Contractului de vânzare și se va returna cumpărătorului suma aferentă cantității rezultate ca diferență calculată la prețul de adjudecare din cadrul licitației și menționat în Contract .

## **VII. DATA , ORA ȘI LOCUL DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI:**

Licitația publică cu strigare pentru vânzarea bunurilor se va desfășura la sediul Primăriei municipiului Giurgiu, din Giurgiu, B-dul București nr. 49-51, sala de protocol în data de \_\_\_\_\_ 2024, ora \_\_\_\_\_.

În caz de neadjudecare, datele de desfășurare a următoarelor licitații sunt:

- pentru licitația a doua este data de \_\_\_\_\_ 2024 ora \_\_\_\_\_ (cel puțin 5 zile de la prima licitație)

- pentru licitația a treia este data de \_\_\_\_\_ 2024 ora \_\_\_\_\_ (cel puțin 5 zile de la a doua licitație).

## **VIII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI:**

8.1. Comisia de licitație a fost numită prin Dispoziția Primarului nr.1206/29.12.2021 modificată prin Dispoziția nr.545/15.07.2022.

8.2. Nu pot participa la licitație, în calitate de licitatori - cumpărători, membrii comisiei de licitație și nici soțul/soția, frații, copiii și părinții acestor membrii.

8.3. Comisia de licitație va analiza documentele prezentate și va întocmi lista cu ofertanții acceptați, excluzând de la participare pe cei care nu au prezentat în totalitate, până la începerea licitației documentele de participare solicitate.

8.4. Sedința de licitație este condusă de președintele comisiei de licitație.

8.5. În ziua și la ora stabilită pentru începerea licitației, în cazul în care sunt cel puțin doi participanți la licitației, președintele comisiei de licitație anunță obiectul licitației, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acesteia, inclusiv cele de publicitate.

8.6. Președintele anunță prețul inițial(minim) de vânzare de la care pornește licitația cât și ofertele primite.

8.7. În cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire stabilit de evaluator, licitația se va repeta, încheindu-se procesul verbal de constatare.

8.8. În cazul în care sunt depuse mai multe oferte care au sumele egale se va trece la supralicitarea prețului prin strigare.

8.9. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului care a oferit ultima sumă.

8.10. După anunțarea câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, se declară închisă licitația și se întocmește procesul verbal care se semnează de către membrii comisiei de licitație și de către participanții la licitație.

8.11. Procesul verbal împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea licitației se arhivează la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

8.12 Câștigătorii licitației sunt obligați să semneze contractele de vânzare-cumpărare și să achite integral prețurile adjudecate ale bunurilor în termen de 10 zile de la data perfectării contractului.

## **IX. ANULAREA LICITAȚIEI:**

9.1 Organizatorul licitației poate să anuleze licitația, până la închiderea acesteia, în una din următoarele situații:

- a) nici un ofertant nu a oferit prețul de pornire ;
- b) nu au fost întrunite condițiile de calificare de nici unul dintre ofertanți;

9.2 Decizia de anulare a licitației obligă organizatorul să comunice, în scris, tuturor participanților următoarele date:

- a) încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au asumat prin depunerea documentelor;
- b) motivul anulării procedurii;

c) restituirea garanției de participare

#### **X. CONTESTAȚII:**

Participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care consideră că nu s-au respectat dispozițiile legale și prevederile prezentei documentații privind organizarea și desfășurarea licitației.

Contestațiile se depun la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în termen de 24 ore de la data încheierii licitației.

Organizatorul licitației este obligat să soluționeze contestația în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acesteia.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI GIURGIU**

Liliana BĂICEANU

**DIRECȚIA PATRIMONIU**

Cristian TRĂISTARU



**CONTRACT**  
**DE VÂNZARE-CUMPĂRARE BUNURI Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024**

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în Giurgiu, șos. București nr. 49-51, având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO 74 TREZ32121360250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar – Adrian ANGHELESCU în calitate de **vânzător**, pe de o parte

și

\_\_\_\_\_ cu sediul în \_\_\_\_\_, având număr de înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_, reprezentată prin administrator \_\_\_\_\_ identificat/ă cu CI, seria \_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, domiciliat/ă în \_\_\_\_\_ în calitate de **cumpărător**, au încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare pentru valorificarea unui segment de conductă de transport agent termic, aflat în patrimoniul U.A.T. al Municipiului Giurgiu, în baza Hotărârii nr.45/29.02.2024 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu și Hotărârii nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind casarea și valorificarea prin vânzare a unui segment de conductă de transport agent termic și a documentației de atribuire necesară organizării licitației publice deschise cu strigare și a Raportului înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ al Comisiei de vânzare.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**Art. 1.** Obiectul contractului îl reprezintă vânzarea - cumpărarea de bunuri – *segment de conductă de transport agent termic (deșeuri feroase)* în cantitate totală de 132.142 kg, individualizate în procesul verbal nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024, încheiat cu ocazia licitației publice organizată în data de \_\_\_\_\_, conform anunțului publicitar nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024.

**III. PREȚUL ȘI TERMENELE DE PLATĂ:**

**Art.2.** Prețul de vânzare este de 67.900 lei fără tva, pentru cantitatea de 132.142 kg, așa cum este prevăzut în procesul verbal al licitației nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024.

**Art.3.** Prețul acestei vânzări se achită de cumpărător astfel: integral în termen de 10 zile de la data finalizării procedurii de licitație.

#### **IV. DURATA CONTRACTULUI:**

**Art.4.** Durata contractului pentru ridicarea bunurilor este de 120 zile de la data semnării contractului între părți.

#### **V. LIVRAREA ȘI TRANSPORTUL:**

**Art.5.** Marfa se livrează în prezența reprezentanților Primăriei Municipiului Giurgiu.

**Art.6.** Marfa va fi cântărită cu bon de cântar și va fi însoțită de aviz de însoțire a mărfii și formular de încărcare / descărcare.

#### **VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI:**

**Art. 7.** Vânzătorul se obligă:

- a) să predea cumpărătorului bunurile care au făcut obiectul licitației din data de \_\_\_\_\_, după achitarea integrală a contravalorii bunului care a făcut obiectul licitației publice deschise;
- b) în cazul în care nu rezultă cantitatea adjudecată se va face un act adițional la contract și se va restitui diferența de sumă până la concurența cu cantitatea reală la prețul adjudecat, conform art.2, cap.III, în termen de 10 zile.
- c) să informeze cumpărătorul despre orice situație și/sau cerințe privind Protecția Mediului, Protecția Muncii și PSI în locul în care sunt depozitate bunurile care fac obiectul prezentului contract.

#### **VII. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI:**

**Art. 8.** Cumpărătorul se obligă:

- a) să achite suma prevăzută la art.2, precum și contravaloarea raportului de evaluare în cuantum de 800 lei fără TVA;
- b) să prezinte dovada plății integrale a prețului la momentul livrării;
- c) să se prezinte la locul de livrare, pentru ridicarea bunurilor cu mijloace proprii de transport și încărcare, în termen de 30 zile de la data semnării prezentului contract;
- d) în cazul în care cantitatea rezultată va fi mai mare decât cea din caietul de sarcini se sistează livrarea și se va face un act adițional la contract pentru achitarea diferenței de marfă rezultată, la prețul adjudecat conform art.2, cap.III.

e) cântărirea bunurilor și costurile de cântărire cad exclusiv în sarcina mpărătorului;  
f) programul de lucru - tăierea și cântărirea bunurilor se realizează între orele 8,00 – 16,00;

g) să ecologizeze zona după ridicarea bunurilor;

h) să respecte indicațiile vânzătorului și legislația privind Protecția Mediului, Protecția Muncii și PSI în locul în care sunt depozitate bunurile care fac obiectul prezentului contract, fiind unicul răspunzător pentru orice eventuale accidente rezultate în urma manipulării utilajelor necesare încărcării / descărcării și transportului bunurilor adjudecate la licitație.

### **VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:**

**Art.9.** În cazul în care cumpărătorul nu achită contravaloarea facturii în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului, vânzătorul este îndreptățit să considere prezentul contract reziliat de drept și să organizez o nouă licitație.

**Art.10.** Garanția de participare nu se va restitui câștigătorului licitației în cazul în care:

a) renunță la cumpărarea bunurilor

b) refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în cel mult 10 zile de la data finalizării procedurii de licitație.

c) nu achită integral prețul adjudecat al bunurilor, conform clauzelor contractuale.

### **IX.FORȚA MAJORĂ:**

**Art.11.** Eventualele litigii survenite la executarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar litigiul va fi deferit spre soluționare instanțelor judecătorești.

### **IX. CLAUZE FINALE:**

**Art.12.** Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, având bază legală:

- HG nr. 841/1995 cu modificările și completările ulterioare, privind procedurile de transmitere fără plata și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice;

- H.C.L.M. nr.45/29.02.2024 și H.C.L.M. nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_2024;



- Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. JUSTCONTA BUSINESS  
S.R.L. nr.28702/19.03.2024;

- Proces verbal de adjudecare nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024;

- Raportul comisiei de vânzare nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024.

**VÂNZĂTOR,**

**CUMPĂRĂTOR,**

**MUNICIPIUL GIURGIU  
PRIMAR,**

ANGHELESCU Adrian

**PREȘEDINTELE COMISIE,  
VICEPRIMAR,  
DAMIAN Marian**

**SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI  
BĂICEANU Liliana**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
Director Executiv,  
CRISTEA Ioana**

**DIRECȚIA PATRIMONIU  
Director Executiv,  
TRĂISTARU Cristian**

**DIRECȚIA JURIDICĂ  
ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,  
Director Executiv,  
CHILAT Magdalena**

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,  
EXECUTARE CONTRACTE  
STAN Livia**

---

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile  
art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 2016/679

PRIMARIA MUNICIPIULUI  
GIURGIU  
Nr. 28702  
anul 2024 luna 03 ziua 19



**RAPORT DE EVALUARE**

**PRIMARIA GIURGIU**

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA  
FIER VECHI PROVENIT DIN CASARE SI DESFIINTARE CONDUCTA DE TRANSPORT AGENT TERMIC**

*Elaborat de: JustConta Business SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

- ✓ *Evaluator Vierul Laurentiu Emil*
- ✓ *Economist Andronic Raluca*

**14.03.2024**

**JustConta Business SRL**  
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## SINTEZA EVALUARII

**Obiectul evaluării:** Bunuri tip marfa fungibila: FIER VECHI PROVENIT DIN CASARE SI DESFIINTARE CONDUCTA DE TRANSPORT AGENT TERMIC

**Client:** Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

**Utilizator:** Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

**Data evaluării:** 14.03.2024

**Scopul evaluării:** Vanzare

**Tip valoare:** Valoare de piata

### OPINIA EVALUATORULUI

**Valoarea de piata** estimata pentru bunurile tip materiale din recuperari, prezentate in acest raport, este:

**Fier vechi din recuperare materiale** **67.900 LEI**

*\*aceasta valoare nu include TVA-ul*



Elaborarea prezentului raport de evaluare are la baza Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 si ghidurile de evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 300)

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Conform SEV 100 - Cadrul general, valoarea de piata este definita astfel: "Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**VIERU LAURENTIU**  
**LEGITIMATIE 17709/2024**



**JUSTCONTA BUSINESS SRL**  
**ANDRONIC RALUCA**

**Raluca-**  
**Alexandra**  
**Andronic**

Semnat digital  
de Raluca-  
Alexandra  
Andronic  
Data: 2024.03.18  
11:33:41 +02'00'

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## CUPRINS

<b>1</b>	<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>5</b>
1.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.1.1	EVALUATORUL AUTORIZAT.....	6
1.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAI	7
1.3	SCOPUL EVALUARII	7
1.4	IDENTIFICAREA MEI SUPUSE EVALUARII	7
1.5	TIPUL VALORII	8
1.6	DATA EVALUARII	9
1.7	DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII	9
1.8	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	10
1.9	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10
1.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE	13
1.11	CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE	13
1.12	FORMA RAPORTULUI	13
1.13	DATA RAPORTULUI	14
<b>2</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>10.</b>
2.1	DESCRIEREA M.E.I.	11
2.2	DATE DESPRE PIATA SPECIFICA	16
2.3	DATE DESPRE MEI COMPARABILE	16
<b>3</b>	<b>ANALIZA DATELOR</b>	<b>17</b>
3.1	ANALIZA PIETEI SPECIFICE	17
3.1.1	IDENTIFICAREA SUBGRUPEI DE CARE APARTIN MEI EVALUATE.....	17
3.1.2	CEREREA.....	17
3.1.3	OFERTA .....	17
3.1.4	ECHILIBRUL.....	18
3.1.5	CONCLUZII .....	18
<b>4</b>	<b>APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE</b>	<b>19</b>
4.1	RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE	19
4.2	ABORDAREA PRIN PIATA	19

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<b>4.3</b>	<b>ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>ABORDAREA PRIN COST</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE</b>	<b>24</b>
<b>5.1</b>	<b>ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII</b>	<b>24</b>
<b>5.2</b>	<b>CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>24</b>
<b>5.3</b>	<b>MENTIUNI TRANZITORII</b>	<b>25</b>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## 1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

#### 1.1.1 EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul VIERU LAURENTIU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM EVALUARI semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client.

Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI**  
**VIERU LAURENTIU**  
**LEGITIMATIE 17709/2024**



**JUSTCONTA BUSINESS SRL**  
**ANDRONIC RALUCA**

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

**Clientul:** Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu, persoană juridică.

**Utilizatori desemnați:** Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Evaluatorul își asuma răspunderea doar fata de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și executant.

**Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare:** nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului fata de acestia. În acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

## 1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea<sup>1</sup> este cerută de către Client pentru **Vanzare**.

Evaluarea<sup>2</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

## 1.4. IDENTIFICAREA BUNURILOR SUPUSE EVALUARII

**Adresa postala/localizare**

Bunurile tip materiale din demolarea construcțiilor sunt amplasate pe spațiu de depozitare proprietatea clientului.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

<sup>2</sup> prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



## Identificare

La data inspectiei bunul mobil supus procesului de evaluare a fost inspectat si identificat conform estimare realizata de Compartimentul Patrimoniu.

## Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra bunurilor care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu, dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de bunurile sale, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: nu se cunosc
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: nu se cunosc

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

## 1.5 TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață, definita în SEV 104 – Tipuri ale valorii, după cum urmează:

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

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic în evaluare, se tranzacționează în mod normal.

**Moneda** în care se va raporta valoarea este ron si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9712 Lei.**

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este 14.03.2024.

## 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

<sup>3</sup>Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea bunurilor
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

**Termenii de referință ai evaluării** cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra bunurilor și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amplasarea inspecției: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale bunurilor mobile subiect, precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren (din pozele puse la dispoziție de către reprezentatul clientului);
- responsabilitatea pentru informațiile pe baza cărora s-au identificat activele revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării MEI este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către reprezentanții clientului împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea tehnică a componentelor care nu pot fi vizualizate din pozele puse la dispoziție provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;

---

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea bunurilor fungibile și a oricăror construcții în care se afla sau pe care sunt amplasate bunurile au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

#### 1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

i. **furnizate de către client:**

ii. **din surse publice:**

- analiza de piață – site-uri și publicații de specialitate:

<http://pajurca.ro/scrap.php>

<https://colectareferoase.ro>

<https://onestaprod.ro/preț-deseuri-metalice-feroase-si-neferoase>

<https://onestaprod.ro/calculator-preț-colectare-deseuri-feroase-si-neferoase>

- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice – nu este cazul.

iii. **altele:**

- au fost identificate oferte de nou pentru sistemul de irigații, costul de înlocuire a fost determinat prin actualizarea valorii de achiziție deoarece tranzacția este recentă.

#### 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

**Ipotezele** luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**Ipotezele speciale** sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

**Ipoteze:**

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul echipamentelor, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate evaluat este transferabil și marketabil. Descrierea legală a MEI, realizată de către evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competența în acest domeniu;
- Scopul evaluării, împreună cu abordările și metodele de evaluare, ipotezele și condițiile specificate în prezentul Raport, constituie „Termenii de referință ai evaluării” stabilită în conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea de piață”, a fost realizată și este valabilă doar în ipoteza îndeplinirii condițiilor definite în Termenii de referință ai evaluării;
- Valoarea estimată în raport nu reprezintă opinia evaluatorului asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse cu activele. Din diferite motive, prețul de tranzacționare al Activelor într-o tranzacție specifică, între părți specifice, la o dată specifică ar putea să fie semnificativ diferit de valoarea de piață exprimată în Raport. Evaluarea nu reprezintă o recomandare de investiție. Raportul nu poate fi utilizat ca probă în justiție.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza conform căreia nu există niciun fel de active sau datorii reale sau contingente nedezvaluite, nici un fel de obligații atipice sau angajamente substanțiale în afara celor generate de deținerea normală a dreptului de proprietate, și nu există litigii în curs de desfășurare sau previzibile care ar putea să aibă un impact material asupra analizei noastre, cu excepția celor prezentate în conținutul Raportului.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice aspect juridic, respectiv pentru orice costuri, daune, pierderi sau cheltuieli suferite de către Client sau orice altă terță parte rezultate din utilizarea acestui Raport.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că echipamentele sunt exploatate în parametrii recomandați de către producător și sunt întreținute permanent prin servicii specializate și autorizate de mentenanță.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- Se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și/sau reînnoite pentru utilizările considerate în acest raport ca fiind cele mai probabile;
- evaluarea s-a realizat în ipoteza ca toate informațiile, pozele bunurilor mobile și documentele furnizate de către proprietar sunt reale, corecte și neviolate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca bunurile mobile îndeplinesc toate condițiile legale privind mediul inconjurator, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.
- Bunurile mobile s-au considerat libere de orice sarcină în AEGRM
- Menționez că nu s-a făcut nici o expertiză asupra stării tehnice a bunurilor mobile sau a oricăror defecte prezente sau latente și se apreciază că nu este nevoie de o expertiză oficială de stare tehnică sau un alt tip de expertiză tehnică.
- Valoarea estimată este valabilă în ipoteza că MEI sunt perfect funcționale, conform caracteristicilor din cartile tehnice;
- Valorile estimate în raport se aplică bunurilor mobile în stare integrală 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.
- Estimarea valorii de piață a fost realizată în ipoteza că MEI, la data evaluării, sunt funcționale, iar societatea în proprietatea căreia se află acesta își continuă activitatea curentă;
- Evaluarea s-a realizat în premisa montat, pe amplasament

**Ipoteze speciale:** beneficiarul raportului de evaluare trebuie să facă dovada dreptului de proprietate pentru a pune în vânzare bunurile obiect al raportului de evaluare.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

#### **1.10. RESTRICTIILE DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE**

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al CEAROM EVALUARI, in calitate de semnatori ai raportului;

#### **1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV<sup>4</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

#### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 100- Cadrul general, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102- Documentare si conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 105- Abordări și metode de evaluare, SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații, GEV 620 -

---

<sup>4</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 104, 300 | GEV 620



Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor. Presentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2- Prezentarea datelor; Cap.3-Analiza datelor; Cap.4- Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5-Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 14.03.2024

**JustConta Business SRL**

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## **2 PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1. DESCRIEREA BUNURILOR**

#### **2.1.1 INSPECTIA BUNURILOR**

Bunurile evaluate au fost inspectate de catre reprezentantul JUSTCONTA BUSINESS SRL – Vieru Laurentiu, in data de 14.03.2024. Inspectia s-a efectuat in prezenta beneficiarului, Primaria Giurgiu. Identificarea bunurilor s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele de proprietate, lista mijloacelor fixe si specificatiile tehnice (producator, cod si serie, nr inventar, nr inmatriculare) pe care le-a verificat si comparat cu datele identificate pe teren.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

#### **2.1.2 DATE DESPRE PROCESUL DE PRODUCTIE - MACROIDENTIFICAREA**

Aceste date sunt cele despre produsele executate (inclusiv cele derivate), localizarea MEI in fluxul tehnologic, numarul de operatori, echipamente de control al poluarii, etc. Datele prezentate in aceasta sectiune vor fi necesare in estimarea deprecierii fizice, functionale sau economice.

Bunurile evaluate reprezinta materiale de constructii provenite din demolare, pot fi utilizate pentru comercializarea in scopul reciclarii.

#### **2.1.3 DATE DESPRE MEI EVALUATE – MICROIDENTIFICAREA**

In aceasta sectiune sunt prezentate caracteristicile specifice fiecarei MEI cum ar fi: informatii despre producator, model, tipul constructiv, capacitatea sau caracteristica functionala principala, alte caracteristici tehnico-functionale, varsta, durata de viata fizica, starea activului, inclusiv istoricul privind intretinerea sa, costuri directe si indirecte de instalare (daca MEI este evaluat pe amplasament) sau

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



demontare si mutare (daca MEI nu este evaluat pe amplasament), precum si alte informatii considerate a fi relevante pentru participantii la piata.

Evaluatorul a identificat conducta aferenta, care are L desfasurata aproximata de catre beneficiar de 1800 ml.

## 2.2. DATE DESPRE PIATA SPECIFICA

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*<sup>5</sup>.

Avand in vedere natura si tipul MEI evaluate, *aria de piata* pe care se va focaliza culegerea datelor si analiza pietei specifice este piata locala a materialelor de constructii tip fier vechi din recuperari. Nu a fost identificata o piata cu crestere sustinuta, exista bunuri similare ofertate pe piata de profil cu specific.

## 2.3 DATE DESPRE MEI COMPARABILE

Datele despre MEI comparabile includ (fără a se limita la acestea):

- i. informații despre MEI comparabile vândute sau oferite spre vânzare– in urma analizei de piata au fost identificate la vanzare bunuri cu utilizare similara (fier vechi din recuperari); informații privind preturile MEI echivalente – au fost identificate oferte de nou; Ofertele sunt atasate in Anexe.
- ii. informații privind ratele de capitalizare și de actualizare – nu este cazul;
- iii. informații privind indicii de actualizare – nu este cazul

**In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile si ofertele analizate si prezentate in Anexa.**

<sup>5</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

### 3 ANALIZA DATELOR

#### 3.1 ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) presupune examinarea cererii si ofertei pentru bunuri fungibile similare celor evaluate. In continuare se va prezenta aceasta analiza ce va constitui baza fundamentarii abordarilor selectate pentru estimarea valorii de piata a bunurilor subiect.

Piata specifica o reprezinta cea a materialelor de constructii provenite din demolari.

##### 3.1.1 IDENTIFICAREA SUBGRUPEI DE CARE APARTIN MEI EVALUATE

Bunurile mobile supuse procesului de evaluare fac parte din categoria bunurilor fungibile folosite in constructii drumuri.

##### 3.1.2 CEREREA

In acceptiunea SEV, **participantii de pe piata** reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.<sup>6</sup> Evaluatorul a identificat existenta cererii pe piata, oferta este superioara cererii.

##### 3.1.3 OFERTA

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de bun mobil care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit bun la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestuia.

Oferta de astfel de bunuri si echipamente se manifesta pe doua segmente diferite ce trebuie analizate critic si cu informatii suficiente:

- **Oferta de nou:** vine din partea producatorilor si a dealer-ilor autorizati – avand in vedere optiunile si particularitatile oferite, pretul variaza in functie de aceste aspecte;

---

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

- Oferta second-hand: provine în special din partea persoanelor juridice – piața ce rezultă din vânzarea materialelor rezultate în urma demolării.

### 3.1.4 ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.<sup>7</sup>

Echilibrul pieței studiate trebuie și el delimitat pe cele trei tipuri de sub-piețe, delimitate la paragraful aferent ofertei, respectiv:

- bunuri noi - tranzacții între producători/distribuitori, pe de-o parte și cumpărători din domeniu pe de alta.
- bunuri second-hand - tranzacții între deținători și cumpărători din domeniu (intermediari sau utilizatori). În general tranzacțiile nu au incluse nici un fel de elemente atașate și nu se referă la transport-montaj.
- la limita inferioară a acestei piețe se situează valorificarea ca materiale refolosibile.

### CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv fier vechi provenit din casare și desființare conducta de transport agent termic, informațiile privind ofertarea, achiziția și nevoia pentru astfel de bunuri sunt tranzacții între deținători și cumpărători din domeniu (intermediari sau utilizatori). Din punct de vedere al marketabilității, piața materialelor de construcții este în creștere și există cereri atât pentru achiziții second-hand.

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.14



## 4 APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

### 4.1 RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii echipamentelor s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul garantării împrumutului, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general.

Alegerea abordărilor a depins de tipul MEI, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării.

### 4.2 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare.

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de mașini, echipamente și instalații identice sau similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii.

Tehnicile de comparație sunt **tehnica identificării**, în care valoarea subiectului se stabilește prin comparație cu un bun similar care are un preț de vânzare cunoscut; **tehnica asimilării** prin care se stabilește valoarea prin analiza unor bunuri care au parametri esențiali apropiați ca mărime, dar nu identici (deci bunuri similare) folosind ca bază de comparație o măsură a utilității (mărime, capacitate) și **tehnica procentajului din cost** prin care se stabilește raportul dintre prețul de vânzare și costul de nou curent, la data vânzării.

Evaluatorul a identificat materiale similare oferite pe piața SH dar nu poate fi verificată starea tehnică a acestora pentru determinarea gradului de uzură și raportarea acestora la valoarea oferită, ca atare a utilizat aceste informații pentru studiul de piață și încadrarea valorilor în limite de ofertare.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

#### 4.3 ABORDAREA PRIN VENIT

**Abordarea prin venit** este o abordare în evaluare care conferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Abordarea prin venit estimează valoarea actualizată a beneficiilor economice viitoare (veniturilor) obținute prin deținerea bunului.

Abordarea prin venit poate fi utilizată în evaluarea MEI atunci când pot fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare.

Această abordare include două metode de bază:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

**Capitalizarea venitului** se poate aplica numai dacă se poate estima un flux de numerar anual viitor, de natură unei anuități fixe pe durata de viață utilă rămasă a MEI.

În situația în care se preconizează ca fluxul de numerar anual viitor va fi fluctuant, este adecvată aplicarea metodei fluxului de numerar actualizat (DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

În vederea aplicării abordării prin venit, evaluatorul trebuie să parcurgă următoarele etape:

1. Analiza datelor despre veniturile și cheltuielile bunului subiect și cele ale comparabilelor.
2. Estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzătoare bunului subiect
3. Estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzătoare bunului subiect și formei de venit/flux de numerar utilizat.
4. Aplicarea metodei capitalizării venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obține o estimare a valorii bunului prin abordarea prin venit

**Rata de capitalizare** ( $c$ ) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea bunului se transformă în valoarea acestuia. Rata de capitalizare poate fi calculată prin împărțirea venitului anual obținut din închirierea activului la prețul de vânzare al acestuia. Această rată este cunoscută adesea ca o rată totală de capitalizare deoarece cuprinde toate variabilele și riscurile asociate cu fluxul de numerar respectiv. Ratele totale de capitalizare pot fi estimate prin diverse tehnici, aplicarea acestora fiind strict dependentă de cantitatea și calitatea informațiilor disponibile.

Tehnicile acceptate, atunci când se bazează pe informații de piață adecvate, includ următoarele: obținerea de vânzări comparabile, estimarea în baza unor studii de piață publicate sau alte tehnici.

Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Tinand cont de faptul ca in urma analizei de piata nu au fost identificate informatii cu privire la bunuri similare inchiriate sau disponibile pentru inchiriere, aceasta abordare nu a fost utilizata.

#### 4.4 ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei si poate fi aplicat fi unui activ, fie unei entitati economice.

Abordarea prin cost presupune ca valoarea maxima a unui activ, pentru un cumparator informat, este suma care este necesara pentru a cumpara ori a construi un bun nou, cu utilitate echivalenta. Cand bunul nu este nou, din costul curent de nou trebuie deduse toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, pana la data evaluarii.

Aceasta abordare se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru bunuri similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Prima etapa solicita calcularea unui cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a activului cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroas bunul evaluat, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a activului subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.<sup>8</sup>

Costul de inlocuire reprezinta costul curent al unui activ similar nou, care ofera o utilitate echivalenta cu cea a activului evaluat.

Costul de reconstruire (reproducere) reprezinta costul curent de realizare a unei copii identice a activului evaluat, utilizand aceleasi sau aproape aceleasi materiale.

Cele mai importante forme de determinarea a costului curent (de nou) sunt:

- metoda devizului;
- metoda indexarii;
- metoda cost-capacitate.

In forma cea mai simpla, metoda costului poate fi reprezentata astfel:

---

<sup>8</sup> GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor ;  
SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

### **Costul de inlocuire de nou – Depreciere = CIN (costul de inlocuire net)**

Se estimează costul de nou al bunului subiect și se scade deprecierea totală pentru obținerea costului de inlocuire net sau depreciat. În fapt, deprecierea face ca bunurile mobile să fie mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou, sau face ca – de cele mai multe ori – acesta să fie perceput diferit de către participanții de pe piață prin simplul fapt că a trecut de pe piață de nou, pe piață second-hand.

Prin definiție, deprecierea reprezintă o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului inconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Se pot identifica 3 forme ale deprecierei:

- **Depreciere fizică**, ce reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare; deprecierea fizică este estimată la cca 35% - 40% corespunzător uzurii unei conducte pentru transportul agentului termic pentru o perioadă de cca 40 de ani.

- **Deprecierea funcțională** reprezintă pierderea din valoare sau utilitate inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvării caracteristice proprietății însăși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o nouă tehnologie. Simptomele care sugerează prezența deprecierei funcționale sunt costul de exploatare excesiv (ex: producție), supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilității sau alte stări asemănătoare.<sup>9</sup>

Evaluatorul nu a identificat variații de valoare prin raportarea prețurilor oferite pe site-urile de specialitate la valoarea de nou, ca atare deprecierea funcțională este 0.

- **Deprecierea economică (denumită și depreciere externă)**, ce reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, în special factori legați de modificarea în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Evaluatorul a determinat o depreciere economică de 0% pentru fier vechi din recuperări.

În funcție de scopul evaluării și implicit de tipul valorii estimate, pot fi utilizate concepte diferite cu privire la vârsta și la durata de viață, cu precizarea că acestea trebuie înțelese pe deplin și utilizate coerent. Pentru a estima deprecierea fizică, durata de viață ce va fi utilizată va fi durata de viață fizică. Orice alt concept utilizat conduce/ poate conduce la o depreciere ce are în componentă atât o depreciere fizică, cât și o depreciere funcțională și/sau economică.

Duratele de viață utilizate în abordare:

---

<sup>9</sup> SEV 300 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor

- **Durata de viata economica (DVE)** – numarul de ani in care un bun nou poate fi utilizat in mod profitabil pentru scopul pentru care a fost creat. Altfel spus, DVE este numarul de ani/ore de functionare in care un bun nou poate fi utilizat si este in functie de optiunea proprietarului de a inlocui bunul cu altul mai performant pentru un serviciu echivalent. Factorii deprecierii functionale si ai deprecierii economice pot limita durata de viata economica.

- **Durata de viata economica ramasa (DVER)** – numarul de ani/ore de functionare in care un bun va continua sa contribuie la valoare si va continua sa fie utilizat in mod profitabil pentru scopul pentru care a fost creat.

**DVER = DVE – Varsta efectiva (VEf)**

- **Durata de viata utila (DVU)** – reprezinta fie perioada in care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de catre o entitate, fie numarul de unitati de productie sau alte unitati similare pe care entitatea preconizeaza sa le obtina de la activ.

Conceptul folosit in evaluare este **Durata de viata utila normala (DVUn)**, ce reprezinta numarul de ani de utilizare/ani estimat, in care un bun nou va fi utilizat inainte de a fi retras din functiune.

- **Durata de viata utila ramasa (DVUR)** – numarul de ani/ore de functionare estimat in care un bun, cu o anumita varsta efectiva, se asteapta sa mai fie utilizata, la sfarsitul careia bunul va fi retras din functiune.

**DVUR = DVU – Varsta efectiva (VEf)**

- **Durata de viata fizica (DVF)** – numarul de ani/ore de functionare estimat in care un bun nou va putea fi utilizat fizic, pana cand deteriorarile fizice ale acestuia il vor face inutilizabil, si fara a lua in considerare posibilitatea retragerii mai devreme din functiune, din cauza deprecierii functionale sau economice.

- **Durata de viata fizica ramasa (DVFR)** – numarul de ani/ore de functionare in care un bun, cu o anumita varsta efectiva, se asteapta sa mai fie utilizat fizic, pana cand deteriorarile fizice ale acestuia il vor face inutilizabil, si fara a lua in considerare posibilitatea retragerii mai devreme din functiune, din cauza deprecierii functionale sau economice.

Evaluatorul a utilizat aceasta abordare pentru determinarea valorii de piata

$1800 \text{ ml} \times 73,4 \text{ kg/ml} = 132.142 \text{ kg}$ . *Maria de negociere 15%, pierdere generata de extragere estimata 15%.*

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



## 5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin cost		Abordarea prin venit		Abordarea prin piata	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
67.900	-	-	-	-	-

### CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

#### 5.1 ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul garantarii imprumutului, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Atfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute din analiza de piata. In **abordarea prin piata** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin cost de inlocuire** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul "mediu" de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere "mediu" al rezultatului.

#### 5.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma analizarii rezultatelor evaluarii, concluzia finala este ca rezultatul obtinut prin **abordarea prin cost** este cel mai **relevant si adecvat**, raportat la scopul evaluarii – **Vanzare**.

Valoare de piata recomandata	
67.900	lei

Valoarea nu contine TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI  
 VIERU LAURENTIU  
 LEGITIMATIE 17709/2024

JUSTCONTA BUSINESS SRL  
 ANDRONIC RALUCA

JustConta Business SRL  
 Sediul social: Bdul Tineret  
 CUI:38780639; J40/1338/



Ap 34, Sector 4, Bucuresti

### **5.3 MENTIUNI TRANZITORII**

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.3. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre institutia de credit si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre client, vor atrage raspunderea acesteia.
- 5.3.4. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al beneficiarului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea acestuia. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.5. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.6. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.7. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
  - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

### **ANEXE**

**Anexa – Calcul pentru abordarea prin cost**

**Anexa - Oferte**

**Anexa - Fotografii**

**Anexa - Documente puse la dispozitie**

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**Anexa – Calcul pentru abordarea prin cost**

valoare fier vechi pregatit		151871.3 lei
costuri manopera	15%	22780.695 lei
depreciere fizica 40%		52832.16 lei
debarasare si distrugere vata min		8325 lei
<b>valoare fier vechi nepregatit</b>		<b>67933.445 lei</b>

**Valoare fier vechi pregatit – 1,5 ml x 0,5 ml**

**Pregatire fier 1,5 ml x 0,5 ml = 15% din valoarea acestuia**

**Uzura afferent 40 de ani de utilizare in conditii de transport agent termic = 35% - 40%**

**Debarasare si distrugere sistem de termoizolatie vata minerala 37 lei/mc (1 mc = 8 ml)**

<https://melindasteel.ro/calculator-greutate-specifica>

Calculator greutate specifica **Țeavă rotundă**



Materialul produsului

Materialul produsului

Materialul produsului

Materialul produsului

Materialul produsului

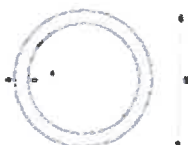
Materialul produsului

Materialul produsului

Materialul produsului

Materialul produsului

Materialul produsului



REZULTATUL  
 CALCULULUI  
 GREUTATE SPECIFICA

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://onestaprod.ro/calculator-pret-colectare-deseuri-feroase-si-neferoase>

Calculator pentru tipul de deșeu, cantitate și referințe. Actualizat la data de 24.03.2024

### Selectează cantitățile de deșuri

Selectează tipul de deșeu

DEȘEU FIER E3 (pregătit) 1.15 RON/kg

Selectează tipul de deșeu

DEȘEU FIER E1 (pregătit) 1.00 RON/kg





Cât primești pentru cantitățile selectate

**160,876.8**

RON

<http://pajurca.ro/scrap.php>

Lista de Pret DEȘEU FIER = ORADEA = Actualizat la data: 2024-03-18 ora: 08:03

Sortiment	Kg	Poză
DEȘEU FIER E3 (pregătit) Fier Gros peste 6mm grosime, Fontă: max 1.5m x 0.5m	1.15 RON/kg	
DEȘEU FIER E1 (pregătit) Tabla Amestec max 1.5m x 0.5m	1.00 RON/kg	
DEȘEU Tabla din caroserii Exclusiv bucati de caroserie cuatrate	0.90 RON/kg	
DEȘEU FIER SPAN	0.50 RON/kg	

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://colectareferoase.ro>

### Actualizat zilnic

1	DEȘURI FIER VECHI	0.9 RON/KG
2	DEȘURI CUPRU	27 RON/KG
3	DEȘURI ALUMINIU	4 RON/KG
4	DEȘURI BATERII	3 RON/KG
5	DEȘURI ALAMA	16 RON/KG
6	DEȘURI INOX	4 RON/KG
7	DEȘURI PLUMB	4 RON/KG

<https://onestaprod.ro/preț-deseuri-metlice-feroase-si-neferoase>

	<b>DEȘU FIER F3</b> Fier vechi industrial (peșteră fier, govece)	<b>Preț</b> 1.20 LEI/KG	<b>Ultima actualizare</b> 23 Nov 2024 02:58:17
	<b>DEȘU FIER E1</b> Fier vechi generalist	<b>Preț</b> 0.90 LEI/KG	<b>Ultima actualizare</b> 22 Mar 2024 11:17:53
	<b>VEHICULE SCADASE DIN UZ IN VEDEREA DISTRUGERII SI PROGRAM RABLA</b>	<b>Preț</b> 0.80 LEI/KG	<b>Ultima actualizare</b> 11 Mar 2024 08:15:18
	<b>DEȘU ȘPANIŢEL</b>	<b>Preț</b> 0.40 LEI/KG	<b>Ultima actualizare</b> 02 Mar 2024 01:19:17
	<b>DEȘU ACUMULATORI AUTO</b>	<b>Preț</b> 3.5 LEI/KG	<b>Ultima actualizare</b> 26 Feb 2024 10:21:40

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

București nr. 45 - 51  
tel. 004 021 36211 527, 21562  
mobil 004 021 275 353

CNP 703021108/104  
fax 004 021 36211 10  
e-mail: primarie@prim-riac.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal  
DIRECȚIA PATRIMONIU Nr. 27/16.12.2024 2024

**CĂTRE:**

**S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.**  
Alcea Jieneasca, nr.7, parter, Bl.33, Sc.1, Ap.1  
București

Având în vedere Hotărârea nr.45/29.02.2024 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Giurgiu a unui segment de conductă de transport agent termic în vederea scoaterii din funcțiune, casării și desființării, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare, în vederea determinării prețului de piață pentru segmentul de conductă de transport agent termic cuprins între Strada Baciu -PI și zona Cărămidari Vechi -I 56, cu următoarele caracteristici: lungime - 1800 ml și diametrul conducte  $\Phi 600$ .

**PRIMAR,**  
Adrián ANGHELESCU

**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
Cristian TRĂISTARU

JustConta Business SRL  
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



**JustConta Business SRL**

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



**JustConta Business SRL**

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256