

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui spațiu comercial,  
aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu,  
identificat prin număr cadastral 31512, situat în Piața Centrală**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.36.740/06.08.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.37.549/12.08.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.297, alin.(1), lit.,b”, art.302-303, art.308-309 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, ale art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii nr.94/28.03.2019 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui spațiu comercial, situat în Piața Centrală.

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea prin licitație publică a unui spațiu comercial în suprafață de 17,30 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, conform anexei 1.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare pentru concesiunea prin licitație publică a unui spațiu comercial, în suprafață de 17,30 mp., situat în Piața Centrală, conform anexei 2.

**Art.3.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui spațiu comercial, în suprafață de 17,30 mp., identificat cu număr cadastral 31512, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală.

**Art.4.** Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 335 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.5.** Procedura de concesiune este licitație publică deschisă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

**Art.6.** Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

**Art.7.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Gâdea Gheorghe**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Băiceanu Liliana**

**Giurgiu, 28 august 2019  
Nr. 303**

Adoptată cu un număr de 14 voturi pentru și 6 abțineri, din totalul de 20 consilieri prezenți

## **REFERAT DE APROBARE**

În vederea aprobării concesionării prin licitație publică a unui spațiu comercial, în suprafață de de 17,30 mp., situat în Piața Centrală, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 31512, în vederea desfășurării de activități comerciale, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.33.409/16.07.2019.

Concesionarea are loc ca urmare a unei propuneri primită și însușită și Hotărârea Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii nr.94/28.03.2019, a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui spațiu comercial, situat în Piața Centrală.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Hotărâre privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui spațiu comercial, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat prin număr cadastral 31512, situat în Piața Centrală”**

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 administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare.

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**



**VIZAT:**  
**VICEPRIMAR,**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Potrivit Referatului de aprobare nr.36.740/06.08.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui spațiu comercial, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat prin număr cadastral 31512, situat în Piața Centrală, 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 concesiunii prin licitație publică a unui spațiu comercial, în suprafață de 17,30

mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat prin număr cadastral 31512, situat în Piața Centrală.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.94/28.03.2019, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesiunii prin licitație publică a spațiului comercial.

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 335 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

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

Viitorul concesionar are obligația să desfășoare activități comerciale cu respectarea condițiilor și reglementărilor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de concesiune.

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

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului local.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina concesionarului, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Imobilul aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.31512.

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

Proiectul de hotărâre are ca teme special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**





## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind inițierea procedurii de concesionarea imobilului Spatiu Comercial in suprafata de 17,3mp proprietate publica a orașului Giurgiu, situat în orasul Giurgiu, Piata Centrala**

**Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu**

### **CUPRINS**

#### ***Date generale***

***Capitolul I. Descrierea si identificarea imobilului care face obiectul concesiunii***

***Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii***

***Capitolul III. Nivelul minim al redevenței***

***Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii***

***Capitolul V. Durata estimată a concesiunii***

***Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare***

***Capitolul VII. Avize obligatorii***

**JustConta Business SRL**

**Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti**

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

## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 29.200/24.06.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii imobilului Spatiu Comercial in suprafata de 17,30 mp

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii imobilului si estimarea valorii concesiunii pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 29.06.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7351 lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

Imobilul Spatiu Comercial in suprafata de 17,50 mp. se afla in Mun. Giurgiu, Piata Centrala, CF nr.31512 . Aceast imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se afla in domeniul public al UATM Giurgiu, nu este situat in zona de protectie

Acest proiect valorifica Imobilul Spatiu Comercial în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256





Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata si republicată.

## **CAPITOLUL I**

### ***Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii***

Amplasamentul este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in zona Piata Mare, intr-o zona cu vad comercial, cu acces la transportul in comun, avand in apropiere parcuri, institutii ale statului (Casa Judeteana de Asigurari de Sanatate, Directia de Taxe si Impozite Locale, Comisariatul pentru Protectia Cosmutorilor, Casa Judeteana de Pensii, Tribunalul si Judecatoria Giurgiu, etc), institutii de cult (Biserica Adormirii Maicii Domnului), institutii de invatamant (Colegiul National Ion Miorescu Scoala gimnaziala Mihai Emiescu), unitati medicale (Spitalul Judetean Giurgiu, clinica Sante, Centrul Medical Ema), pietre si centre comerciale (Mega Image, Piata Mare).

Accesul la proprietate se realizează direct din Strada Ecaterina Varga, strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public.

➤ **Descrierea imobilului apartinator:**

- Spatiul comercial care face obiectul evaluării este situat la etajul P – primul etaj al unei constructii vechi cu regim de înălțime S+P+E.
- Structura de rezistenta este de beton armat
- Compartimentarea zidarie de caramida
- Plansee de beton armat
- Acoperis tip terasa necirculabila.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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

- Starea tehnică generală a construcție este buna, avand finisaje medii, fara degradari vizibile
- Descrierea spatiului comercial:
- Conform inspecției: identic cu CF
  - Zugraveli lavabile la pereti si tavane
  - Pardoselile sunt acoperite cu parchet.
  - Exista un spatiu pentru chiuveta.
  - Tamplaria exterioara este din profile pvc cu geam termopan
  - Usa intrare PVC cu geam termopan
  - Inalzirea este electrica.

## **CAPITOLUL II**

### ***Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii***

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Amplasarea acestuia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și fluvial permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



de promovarea imaginii zonei și implicit a orasului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferent imobilului concesionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

### **CAPITOLUL III**

#### ***Nivelul minim al redevenței***

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in maxim 25 de ani.

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru imobilul Spatiu Comercial situat in Piata Centrala este de 1587 lei echivalentul a 335 euro

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 1587 lei/an fara TVA echivalentul a 335 euro

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

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă imobilului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

### **CAPITOLUL IV**

#### ***Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii***

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleca Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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



apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Giurgiu.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

## ***CAPITOLUL V***

### ***Durata estimată a concesiunii***

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. 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.

Subconcesionarea este interzisa.

**JustConta Business SRL**

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## **CAPITOLUL VI**

### **Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

## **CAPITOLUL VII**

### **Avize obligatorii**

Imobilul – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Întocmit,

**RAZUCA ANDRONIC**

*1 copy*

JustConta Business SRL

Sediul social: Alcea Jieneasca, Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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

**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR**



# Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

**Proprietate imobiliara: Spatiu comercial**



**Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu**

**Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL**

**Echipa de elaborare a lucrării:**

**Evaluator Corabie Iulian**

**Economist Andronic Raluca**

**Iunie 2019**

**CUPRINS**

**SINTEZA EVALUARII**

**DECLARATIA DE CONFORMITATE**

**Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA**

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

**Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT**

- 2.1. Situatiia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

**Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU**

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

**Capitolul 4. BAZELE EVALUARII**

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

**Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR**

- 5.1 Evaluarea bunului
  - 5.1.1. Abordarea prin piata
  - 5.1.2 Abordarea prin cost
  - 5.1.3 Estimarea redeventei minime

**Capitolul 6. CONCLUZII**

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: Primaria Municipiului Giurgiu

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

## SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Spatiu comercial
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Str Vlad Tepes-Ecaterina Varga, etaj P, apt 12, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	29.06.2019
Data inspectiei:	25.06.2019
Data raportului:	29.06.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7351 LEI

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valorile de piata estimate a bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 29.06.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7351 lei /EURO sunt:

VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTIE	8.380 EUR echivalent 39.680 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	
VALOARE REDEVENTA ANUALA	335 euro echivalent 1.587 lei

### NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.

JUSTCONTA BUSINESS SRL





## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimata este valabila in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**Membru titular**

**CORABIE IULIAN**



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,  
Membu titular ANEVAR  
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

### 1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: Spațiu comercial-cu destinația magazin legume fructe în suprafața utilă de 17.30 mp, localizat în Municipiul Giurgiu, Str Vlad Tepes-Ecaterina Varga, etaj P, apt 12, Judet Giurgiu.

**Raportul de evaluare** a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață în vederea concesiunii.

**Valoarea de piață:** 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.

**Scopul evaluării:** Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii și stabilirii redevenței minime anuale

**Data evaluării:** 29.06.2019

**Data inspecției:** 25.06.2019

**Data raportului:** 29.06.2019

### 1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul București nr 49-51, Cod poștal: 080044

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

E-mail: [primarie@primariagiurgiu.ro](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)

### 1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: [raluca@jconta.ro](mailto:raluca@jconta.ro)

### 1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
  - SEV 100 – Cadru general
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
  - SEV 102 – Implementare
  - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
  - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
  - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson,

JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Jr., MAI, SRA

- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 29.200/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Umbarire, Executare Contracte*
- ✓ *Hotararea Consiliului Local al Mun Giurgiu cu nr 94/28.03.2019*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 51555/12.11.2013 emise de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Relevu spatiu comercial (Parter-12) scara 1:100*
- ✓ *Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200*

## 1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

## 1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

## Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

### 2.1. Situatia juridica

Spatiu comercial:

- Casierie (conform acte:Extras de carte funciara nr cerere 51555/12.11.2013, iar conform inspectiei in teren: Magazin Fructe Legume) in suprafata utila de 17.30 mp

Adresa: Strada Vlad Tepes-Ecaterina Varga, etaj P, apt 12, judet Giurgiu

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala

Adresa: Giurgiu, Strada Vlad Tepes-ecaterina Varga, etaj

PARTER, nr. ap. 12

Parti comune: acoperis, casa scarii, holuri, subsol, terasa,

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	31512-C1-U28	-	17,3	8648/ 1000	9690/ 1000	CASIERIE

Proprietatea este identificată juridic prin CF 31512-C1-U28 Giurgiu, nr. cad 31512-C1-U28

Cote parti comune: 8648/1000

Cota teren: 9690/1000

JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Situatia juridica: Domeniu public al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 51555/12.11.2013

## B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
51555 / 12.11.2013	
Act administrativ nr. 95, din 26.04.2012, emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU, Anexa 1 la hotararea 95/2012	
B1 Se infanteaza cartea funciara 31512-C1-U28 a unitatii individuale cu numarul cadastral 31512-C1-U28/Giurgiu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 31512-C1 inscisa in cartea funciara 31512-C1;	A1
Act normativ nr. 868-ANEXA 2, din 05.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, act administrativ nr. 9935/15-06-2010 emis de C.L.GIURGIU-DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE LOCALE; Anexa 2, inventarul bunurilor care apartin domeniului public, hotararea Cons. Local 135/1999	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC	pozitie transcrisa din CF 31512-C1/Giurgiu, inscisa prin incheierea nr. 19945 din 29-IUN-10;

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat nu există înscrise sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

## C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate mai jos):

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 29.200/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Hotararea Consiliului Local al Mun Giurgiu cu nr 94/28.03.2019
- ✓ Am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara nr cerere 51555/12.11.2013 emise de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Relevu spațiu comercial (Parter-12) scara 1:100
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

## 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

europă de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpași, de unde se continuă spre Găești cu DN61.

**Rețeaua rutieră** este completată cu trei șosele județene:

- DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca);
- DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

**Rețeaua feroviara** în Giurgiu:

- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- Giurgiu

Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

**Populație Giurgiu:** conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

**Economie Giurgiu:** în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

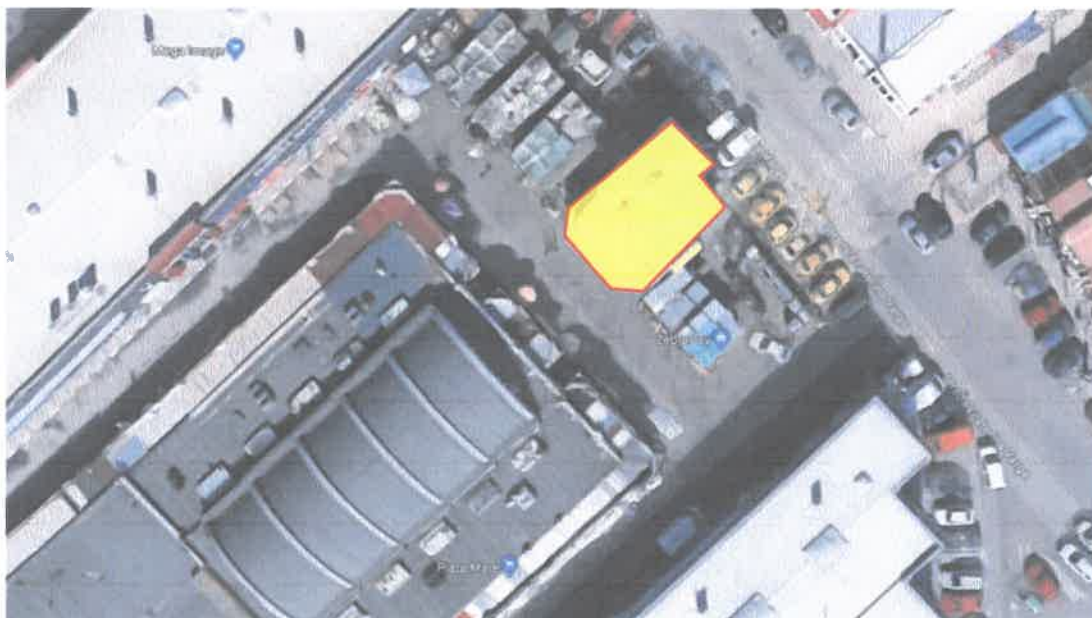


Localizarea proprietatii (Spatiu comercial in Piata Centrala) in partea centrului Municipiului Giurgiu.



Spatiu comercial situat la parterul imobilului S+P+1E din Piata Mare.

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicole, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi ( 10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

- 896.641 mp sunt proprietate privată
- 27.064 mp proprietate de stat.

În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

### Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.



## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

### Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- o lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

*Amplasamentul este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in zona Piata Mare, intr-o zona cu vad comercial, cu acces la transportul in comun, avand in apropiere parcuri, institutii ale statului (Casa Judeteana de Asigurari de Sanatate, Directia de Taxe si Impozite Locale, Comisariatul pentru Protectia Cosmulatorilor, Casa Judeteana de Pensii, Tribunalul si Judecatoria Giurgiu, etc), institutii de cult (Biserica Adormirii Maicii Domnului), institutii de invatamant (Colegiul National Ion Mairescu Scoala gimnaziala Mihai Eminescu), unitati medicale (Spitalul Judetean Giurgiu, clinica Sante, Centrul Medical Ema), pietre si centre comerciale (Mega Image, Piata Mare).*

LOCALIZARE a Proprietatii din Str Vlad Tepes-Ecaterina Varga, Etaj P, apt 12, (spatiu comercial in suprafata utila de 17.3 mp, nr cadastral 31512-C1-U28):



Pe terenul analizat se afla constructia S+P+E in care se afla spatiul comercial, in imediata apropiere a Pietei. Mai jos sunt coordonatele Stereo '70 ale constructiei in care se afla spatiul comercial:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

577935.313,266250.488;  
577939.999,266245.640;  
577941.615,266245.600;  
577943.809,266247.691;  
577943.948,266247.547;  
577949.398,266252.798;  
577946.580,266255.705;  
577948.189,266257.033;  
577944.431,266260.948;  
577937.457,266254.357;  
577937.596,266254.213;  
577935.360,266252.089

Amplasamentul supus evaluarii este localizat centrala a Municipiului Giurgiu, in zona Piata Mare intr-o cladire cu regim de inaltime S+P+E.



Constructia C1-cladire cu regim de inaltime S+P+E, in care se afla si spatiul subiect al evaluarii, la parter

Accesul la proprietate se realizează direct din Strada Ecaterina Varga, strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public.

➤ Descrierea imobilului apartinator:

Spatiul comercial care face obiectul evaluării este situat la etajul P – primul etaj al unei constructii vechi cu regim de înălțime S+P+E.

Structura de rezistență este de beton armat

Compartimentarea zidarie de caramida

Plansee de beton armat

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Acoperis tip terasa necirculabila.

Starea tehnică generală a construcție este buna, avand finisaje medii, fara degradari vizibile

➤ Descrierea spatiului comercial:

Conform inspecției: identic cu CF

Zugraveli lavabile la pereti si tavane

Pardoselile sunt acoperite cu parchet.

Exista un spatiu pentru chiuveta.

Tamplaria exterioara este din profile pvc cu geam termopan

Usa intrare PVC cu geam termopan

Incalzirea este electrica.

### **Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU**

#### **3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale**

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliară nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

In analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecarei localitati in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- cea a proprietăților pentru utilizare comerciala;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

*Piața specifică este piața spațiilor comerciale situate in zone centrale ale orasului.*

- Racordate la utilitati
- Cu vad comercial

Piața spațiilor comerciale a cunoscut o creștere importantă în perioada de boom a pieței imobiliare, cererea de spații comerciale depășind oferta existentă la acea dată. Transformările survenite pe piața imobiliară în ultima perioadă de timp au afectat nivelul chiriilor, aceasta cunoscând o corecție negativă de până la 60% față de anul 2008, cu un grad de ocupare destul de scăzut.

**Cererea:** reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă. Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotoată bine la nivelul municipiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

**Oferta:** se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general:

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

*În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie.*

**Echilibrul pieței:** Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la 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 are ca obiectiv estimarea

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, măbind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

*Oferta de inchiriere pentru astfel de spatii comerciale variază în intervalul 5-9 €/mp/luna valori neafectate de t.v.a.*

*De asemenea, este important să se țină cont de faptul că aceste chirii variază mult în funcție de: puterea de cumpărare existentă, competiția și vadul comercial pentru fiecare spatiu comercial în parte.*

*Atât pentru orașele primare, cât și pentru orașele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzacțiile încheiate în ultimii ani, precum și având în vedere așteptările vânzătorilor și cumpărătorilor potențiali.*

### **3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare.**

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

*Proprietatea imobiliară se află localizată în judetul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.*

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma spațiului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană.

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "spatiu comercial" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

### **Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, actuala**

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 metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- vanzare teren liber – necesita cheltuieli
- utilizare rezidentiala – neadecvata
- utilizare comerciala - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - NU
- utilizare rezidentiala - NU
- utilizare comerciala – DA
- utilizare cladiri si constructii interes public - DA

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea „actuala”.

## **Capitolul 4 BAZELE EVALUARII**

### **4.1. Tipul valorii estimate**

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata.

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 iar valoarea justa si de piata este defnita astfel:

**Valoarea de piata:** 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

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Evaluarea bunului imobiliar se efectuează în scopul determinării valorii de piață a acestuia la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia și de prețul pieței.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietății de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate în informații imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

### **4.2. Ipoteze și condiții limitative**

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.
- ❖ Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectată.

### **4.3. Clauze speciale**

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

- ❖ In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data precizata in raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii.

### **Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETATII**

Avand in vedere scopul evaluarii, categoria de valoare adecvata acestuia este valoarea de piata.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea spatiului comercial, evaluatorul poate folosi diferite metode.

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvata:

- **PENTRU CONSTRUCTII- Abordarea prin venit**

#### **5.1 Evaluarea constructiei: spatiului comercial**

##### **5.1.1. Abordarea prin venit**

Cea mai adecvata metoda in cadrul abordarii pe baza de venituri este metoda capitalizarii directe care are la baza estimarea valorii de piata luand in calcul randamentul proprietatii din exploatarea prin inchiriere, la nivelul unui proprietar mediu. Aceasta metoda este justificata prin potentialul pe care il detine proprietatea pe piata specifica, intr-un context in care exista cerere identificata pentru inchiriere.

Procedura are trei etape:

- estimarea venitului net anual obtinut prin inchiriere
- estimarea ratei de capitalizare
- calculul valorii de randament a proprietatii

Pentru estimarea chiriei obtenabile, au fost extrase din analiza de piata oferte de spatii similare potrivit ofertei competitive, dotarilor si facilitatilor incluse, la nivelul negocierilor de pe piata specifica. Chiria estimata pe baza ofertei existente (vezi anexe), este de **5 eur/mp/luna** avand in vedere caracteristicile proprietatii (amplasare, echipare, finisaje, compartimentare si vizibilitate).

Venitul brut potential este corectat cu :

- gradul de neocupare si neplata chiriei de **-15%**
- cheltuieli de exploatare care raman in sarcina proprietarului (impozitul pe proprietate, cheltuieli cu



## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

asigurarea, cheltuieli cu managementul pe proprietate) -5% din Venitul Brut Efectiv ;

Astfel s-a obtinut venitul net anual prin inchirierea proprietatii in conditii de piata actuale.

Din datele extrase de pe piata referitor la preturile de tranzactionare/oferta de vanzare pentru spatiile comerciale situate la parter estimand o chirie obtenabila pentru proprietatea respectiva, din datele din baza de date a evaluatorului, in zona de analiza si cel mai important indicator din revista „Valoarea oriunde este ea” nr 22/martie 2019 publicat de catre ANEVAR (prezentate mai jos), s-a estimat ca rata de capitalizare este 10% pentru acest tip de proprietate.

Calculul valorii de randament este prezentat mai jos :

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR		
Suprafata inchiriabila (mp)		17.3
Chirie unitara lunara (EUR/mp)		5
Chiria lunara (EUR/luna)		86.5
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1,038
Total VBP (eur/an)		1,038
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		882
Total VBE (EUR/an)		882
Chetuieli exploatare	5%	44
Venit net efectiv VNE (EUR/an)		838
Total VNE (EUR/an)		838
Rata de capitalizare	10%	
Multiplicator		10
Valoare capitalizata		8,382
Valoare randament (EUR)		8,382
Valoare randament (EUR) rotund	8,380 €	
Valoare randament (RON)	RON 39,680	
*curs valutar - lei/euro		4.7351

Valoarea de piata a constructiei Spatiu Comercial: 8.380 euro echivalent 39.680 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIURGIU

CBRE România			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chiria contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 18,5 central: 14-17,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 14	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	7,4%	Iasi: 3% Cluj Napoca: 5% Brasov: 7,5% Timisoara: 3%	5% - 7%
Rata de capitalizare (%) *	7,00%	8% - 8,5%	9% - 9,5%
<b>Centre comerciale</b>			
Chiria cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	70	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	6,50%	7,5%-8,00%	8,50%-9,50%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/raportant)	4,1 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3 - 4 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	3,20%	3,40%	4,70%
Rata de capitalizare (%) *	7,75%	8,25% - 9,25%	8,75% - 10,75%

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)		Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractualiă clădire clasă A (eur/mp/lună)	central	18 - 19	12 - 15		8 - 12	
		semicentral	14 - 16				
		periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	9.75%	Timisoara, Iasi	6.25%	Sibiu & Targu Mures	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.15% - 7.75%	produse primare în Iasi, Cluj Napoca, Timisoara	8% - 9%	interes foarte înalt din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
	produse secundare	8.0% - 9.5%					
Centre comerciale	Chirie contractualiă pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	produse primare	65 - 75	produse primare	35 - 45	media pe centre din țară	15 - 30
		produse secundare	45 - 55	produse secundare	15 - 20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.5 - 7.25%	produse primare	7.5% - 8.0%	media pe centre din țară	8.5-9.5%
		produse secundare	8.0-9.5%				
Spații industriale	Chirie contractualiă medie clasă A (eur/mp/lună)	< 3.000 mp	4.15-4.25	Brașov, Timisoara, Ploiesti, Arad, Pitesti	3.5 - 4.0	Sibiu, Craiova, Targu Mures	3.75 - 4.00
		> 3.000 mp	4.15-4.25	Constanta, Iasi, Cluj Napoca	3.5 - 4.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	8%	Sibiu, Craiova, Targu Mures	n.a.
				Cluj Napoca, Timisoara	8%		
				Iasi, Constanta	n.a.		
Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.25% - 8.75%	produse primare	8.75-9.00%	Sibiu, Craiova, Targu Mures	9.5-10.5%	

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## > Danari DRS

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
<b>Sofii de birouri</b>			
Chirie contractuale clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 14 - 17 semi-central: 12 - 16	Iasi: 9 - 13 Cluj Napoca: 14 - 16 Brasov: 10 - 15 Timisoara: 12.5 - 15 Constanta: 8 - 13**	Sibiu: 7 - 12 Craiova: 8 - 11 Targu Mures: 7 - 10 Ploiesti: 8 - 12 Pitesti: 8 - 12 Arad: 8 - 11
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 8% Cluj Napoca: 10% Brasov: 8% Timisoara: 5% Constanta: 12%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Targu Mures: 10% Ploiesti: 15% Pitesti: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 8.00 - 9.00%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10.00%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mod: (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 80 central: 25 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 20 Cluj Napoca: 15 - 30 Brasov: 12 - 20 Timisoara: 15 - 25 Constanta: 12 - 20	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Targu Mures: 7 - 14 Ploiesti: 10 - 22 Pitesti: 10 - 22 Arad: 8 - 15
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7.25 - 8.50%	Artere comerciale principale: 8.00 - 9.00%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5	Iasi: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brasov: 3 - 4.5 Timisoara: 3 - 4.5 Constanta: 2.5 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 3.5 Craiova: 3 - 4 Targu Mures: 2.5 - 3.5 Ploiesti: 3 - 4 Pitesti: 3 - 4 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brasov: 10 - 15% Timisoara: 10 - 15% Constanta: 12 - 17%	Sibiu: 10 - 15% Craiova: 10 - 15% Targu Mures: 12 - 15% Ploiesti: 10% Pitesti: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.50%	10% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## > Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orășe secundare (Sibiu, Drobeta, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17 - 18.5 semi-central: 12 - 15 periferic: 8 - 11	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	8.6%	laș: 7% Cluj Napoca: 7% Brașov: 8% Timișoara: 8%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.25 - 8.75%	9.25%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	70 - 80	35 - 40	25 - 30
Rata de capitalizare (%)	6.75%	7.75%	8.00%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	> 4.25 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.85 - 4.25 pentru suprafețe > 5,000 mp	3.65 - 4 în funcție de suprafață	3.4 - 3.95 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	4%	4%	n/a
Rata de capitalizare (%)	8.75%	8.75 - 9%	9.5 - 9.75%

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orășe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orășe secundare
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire de clasă A (eur/mp/ani)	central: 18.5 semicentral: 14 - 16 periferie: 10 - 12	10 - 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	6.6%	Cluj: 5 - 6% Iasi: 5 - 6% Brașov: 6 - 7% Timișoara: 5 - 6% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.25%	6.00 - 9.25%	9.5 - 10.5%
<b>Spații comerciale</b>			
Chirie corută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/ani)	65 - 75	30 - 35	20 - 25
Rata de capitalizare	7.00%	7.75 - 8.50%	8.50 - 9.50%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasă A (eur/mp/ani)	3.5 - 4.1 (suprafațe < 10.000) 3 - 3.5 (suprafațe > 10.000)	2.8 - 4.1 în funcție de suprafață	2.5 - 3.2 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5%	10%	n/a
Rata de capitalizare	8.25%	9.00 - 10.0%	10.0 - 11.0%

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

**Knight Frank**

Segment de piață	București	Drăse primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Drăse secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală etidre clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 18.5 central: 15.5-17.5 semicentral: 13-15 periferic: 8-11	11-14.5	8-11.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	9.5%	4-9%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5-9%	9.5-10.5%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65-70	30-40	15-20
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	7.5%-8%	8.5%-9.5%
<b>Spații industriale</b>			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4-4.2 (suprafete mai mici de 3.000 mp); 3.75-4.0 (suprafete între 3.000 și 10.000 mp); 3.3-3.75 (suprafete mai mari de 10.000 mp)	3.8-4 (suprafete mai mici de 3.000 mp); 3.5-3.8 (suprafete între 3.000 și 10.000 mp); 3-3.5 (suprafete mai mari de 10.000 mp)	3.5-4 (suprafete mai mici de 3.000 mp); 3-3.3 (suprafete între 3.000 și 10.000 mp); 3-3.5 (suprafete mai mari de 10.000 mp)
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	3%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.00%	8%-9%	9%-10.5%

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

### 5.3. Estimarea chiriei (redeventei) minime

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea este a fost evaluata la 8.380 euro, echivalent 39.680 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuala = 8.380 euro / 25 ani = 335 euro/an

**Valoarea redevantei minime anuala 335 euro echivalent 1.587 lei**

### Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

<b>Adecvarea</b>	Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
<b>Precizia</b>	Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.  Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.
<b>Cantitatea informatiilor</b>	Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii precum si scopul evaluarii, evaluatorul opineaza pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin venit, ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare.

Avand in vedere ca in zona proprietatii subiect exista cerere de inchiriere pentru proprietati similare si abordarea pe baza de venituri tine seama de dimensiunile si tipul spatiilor existente in cadrul proprietatii, consideram ca valoarea de piata va trebui sa tina seama de abordarea pe baza de venituri

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect. În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin venit, existând la inchiriere spații similare cu cea



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

evaluată, lucru care a condus spre un grad mare de încredere în estimarea valorii de piață, în acest caz, având în vedere aceste particularități, evaluatorul considerând abordarea prin venit suficientă pentru evaluarea spațiului comercial subiect, alte abordări nefiind necesare.

### 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTIE	8.380 EUR echivalent 39.680 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	
VALOARE REDEVENTA ANUALA	335 euro echivalent 1.587 lei

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 6.2. CERTIFICARE

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR