

*Reg. nr. 126/05.05.2011
M. de hot. Cons. Jud. Giurgiu*

EVALUARE BUN IMOBIL

Clădire tip parter

Extindere pavilion SIDA

situat în incinta Spitalului Județean Giurgiu

FUNDAȚIA SFÂNTA MARIA

Aprilie 2011

1. BAZELE LUCRĂRII

1.1. Obiectul supus evaluării este clădirea „**Extindere pavilion SIDA**”, corp separat, ce aparține *Fundației Sfânta Maria - HIV - SIDA, Giurgiu*, situat în incinta Spitalului Județean Giurgiu.

Scopul evaluării este calcularea valorii reale de piață în vederea analizării oportunităților legislative, sociale și economice de trecere (cumpărare) în patrimoniul Consiliului Județean Giurgiu.

1.2. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării sunt:

- fișa bunurilor imobile prezentată de conducerea *Fundației Sfânta Maria*;
- lucrări și acte normative de referință;
- rezultatele interviurilor avute cu personalul serviciului administrativ, patrimoniu din cadrul *Fundației* și al C.J. Giurgiu.
- constatările și măsurătorile directe.

Evaluarea a fost solicitată de Consiliul Județean Giurgiu, rezultatele acesteia fiind folosite numai pentru scopul stipulat mai sus.

Data evaluării: aprilie 2011.

1.3. Elemente economice și juridice.

Din analiza datelor puse la dispoziție de personalul Fundației Sfânta Maria - Giurgiu, rezultă ca activul „Extindere pavilion SIDA” a fost construit în baza Autorizației de construire nr. 217/04.08.1997 emisă de către Primăria mun. Giurgiu și a fost în totalitate dat în funcțiune, în conformitate cu proces-verbalul de recepție nr. 44, în data de 30.06.2004.

2. PREMISELE ȘI METODELE DE EVALUARE FOLOSITE

2.1. Afirmațiile și proiecțiile din raport s-au efectuat pe baza informațiilor furnizate de Fundația Sfânta Maria și C.J. Giurgiu precum și a constatărilor și măsurărilor directe.

2.2. Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul și numai pentru uzul destinatarului, C.J.Giurgiu. Raportul este confidențial pentru terțe persoane; evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, fizică și juridică, ori instituție, nicio dată și în nicio circumstanță.

Pentru evaluarea clădirii s-au folosit metode patrimoniale: evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale în baza cataloagelor de reevaluare seria 1965 și a indicilor de actualizare precum și a Îndrumarului tehnic pentru evaluarea imediată a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Deasemenea, s-au analizat tranzacțiile de clădiri similare precum și tendința pe piața de profil.

3. DESCRIEREA ACTIVULUI

Activul „Extindere pavilion SIDA” este situat în incinta Spitalului Județean Giurgiu, la limita de sud a acestuia, fiind alipit unui corp al spitalului, aflat în patrimoniul C.J. Giurgiu.

Descriere și reevaluare bun imobil.

Construcție tip parter, structură beton armat, zidărie din cărămidă, tâmplărie lemn, șarpantă de lemn, învelitoare din tablă zincată, finisaje obișnuite. Clădirea este racordată la apă curentă și canalizare, energie electrică, termoficare.

PIF 2004.

Starea bună.

Scd= 118 mp., Su = 82 mp.

Reevaluarea s-a elaborat având la bază Catalogul nr. 124, fișa 4B, și s-a pornit de la valoarea de înlocuire de reconstrucție (V_i) de 705 lei/mp, la care s-a adăugat suma de 51 lei/mp reprezentând suma corecției pentru tablă și termoficare. A rezultat astfel o valoare de înlocuire corectată de $V_{ic} = 756$ lei/mp.

Gradul de uzură estimat (GUE) = 0%.

Indicele de actualizare (I_a) = 31.382,172.

Suprafața construită (S_c) = 118 mp.

Suprafața utilă (S_d) = 82 mp.

Coeficient actualizare leu nou (K_{al}) = 1/10.000

În baza datelor de mai sus s-a calculat valoarea ramasă actualizată (V_{ra}), după formula:

$$V_{ra} = S_d \times V_i \times I_a \times GUE \times K_{al}$$

$$V_{ra} = 118 \text{ mp} \times 756 \text{ lei/mp} \times 31.382,172 \times (100)/100 \times 1/10.000 = 279.954 \text{ lei.}$$

La un curs de 4,1141 lei /€ (31.03.2011), $V_{ra} = 68.047$ €

S-a verificat evaluarea în baza Cataloagelor de reevaluare seria 1965 prin Îndrumarul tehnic pentru evaluarea imediată a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, fișa 34.

La verificarea similitudinii lucrărilor și a instalațiilor aferente s-au sczut lucrările prevăzute la punctele 6,13,15,18, 27, 30, 38 și 40, totalizând o scădere procentuală de 6,4456 %, rezultând astfel o valoare de construire de 998,96 € /mp, raportați la suprafața utilă.

$$V_{ia} = 82 \text{ mp} \times 998,96 \text{ €/mp} \times 4,1141 \text{ lei/€} = 337.005 \text{ lei}$$

$$\text{La un curs de } 4,1141 \text{ lei/€ rezultă } V_{ic} = 81.915 \text{ €}$$

Prin analiza rezultatelor obținute prin cele două metode, am ales o valoare reprezentând media, rezultând astfel :

$$\text{Valoare medie, } V_{med} = 74.981 \text{ €}$$

Ținând cont că piața tranzacțiilor imobiliare a scăzut în ultimii doi ani cu valori de 25 – 50%, de diminuarea prețurilor la materiale de construcții și a forței de muncă, precum și de conjunctura socială, legislativă și economică, consider ca reală o diminuare de 35% a valorii medii, rezultând astfel:

Valoarea reală de cumpărare:

$$V_{rc} = 74.891 \text{ €} \times (100-35)/100 = 48.679 \text{ €}$$

$$\text{Astfel, la un curs de } 4,1141 \text{ lei/€ la } 31.03.2011 = 200.271 \text{ lei}$$

Rotund 200.271 lei

(Valoare inclusiv TVA = 248.336 lei)

Întocmit,

Stelian Miulescu

