

ANEXA nr.1  
la Hotărârea nr. 22 din 07/03/ 2013  
a Consiliului Județean Giurgiu

### DATE DE IDENTIFICARE TEREN

AMPLASAMENT	CARACTERISTICI TEHNICE ALE TERENULUI
1.	2.
1. Sat Izvoru, Comuna Vânătorii Mici, județul Giurgiu	$S_{\text{teren}} = 322$ mp. $S_{\text{construcție C 10}} = 201$ mp. Nr. Cad. 806 Carte funciară nr. 791/N a com. Vânătorii Mici

ANEXA 2 LA  
HOTĂRÂREA CONSILIULUI  
JUDEȚEAN GIURGIU  
NR. 22 / 07 / 03 / 2013.

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea imobilului amplasat in incinta Spitalului de pneumoftiziologie,  
sat Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judet Giurgiu

**BENEFICIAR STUDIU: CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU**

INTOCMIT,  
ing. STANCIU T. OCTAVIAN,  
evaluator autorizat, legitimatie nr.16271,  
specializarea: evaluare intreprinderi si proprietati imobiliare,  
membru titular Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania



Data predarii : 31 ianuarie 2013

---

Adresa : Str.Episcopiei, Bl.45, Ap.3, 080017 Giurgiu,  
E-mail : stanciu.octavian@clicknet.ro  
Telefon : 0246214283, 0744225805

## **OBIECTUL SI SCOPUL LUCRARI**

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesiunii prin licitatie publica a imobilului "Centrala termica cu combustibil solid", amplasata in incinta Spitalului de pneumoftiziologie, sat Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu, apartinand domeniului public al Judetului Giurgiu.

Lucrarea se elaboreaza la cererea Consiliului Judetean Giurgiu si va fi folosita numai pentru stabilirea valorii pentru concesiunea acestui imobil, conform legislatiei in vigoare (Legea nr.337/17.07.2006, privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii si H.G.nr.925/19.07.2006, privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achizitie publica din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii).

\*

\*       \*

### **1. DESCRIEREA BUNULUI**

Bunul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate, este imobilul "Centrala termica cu combustibil solid" amplasat sat Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu. Imobilul compus din cladire cu suprafata construita de 201 m<sup>2</sup> si teren aferent de 322 m<sup>2</sup> se afla in domeniul public al judetului Giurgiu. Constructie parter cu destinatia de Centrala termica cu combustibil solid pentru cazane de apa fierbinte, construita pentru deservirea Spitalului de pneumoftiziologie Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu. Cladirea asigura spatii de lucru, cos de fum, birouri, grup sanitar si depozit de carbune.

Cladirea este proiect tipizat "Centrale termice pe combustibil solid pentru cazane de apa fierbinte" din zidarie din BCA, cu planseu din beton armat. Acoperis terasa din beton armat cu izolatii termice si hidrofuge. Inchiderile interioare si cele exterioare sunt din tamplarie metalica. Tencuielile sunt inferioare. Inaltimea de 3,5 m.

Cladirea era racordata la retea de apa potabila, retea de canalizare menajera si la retea de distributie energie electrica din reseaua Spitalului de pneumoftiziologie Izvoru. Cladirea este pusa in functiune prin 1980.

Centrala termica pe combustibil solid pentru cazane de apa fierbinte nu a mai fost utilizata de mult timp si nu a mai fost intretinuta. Efectiv utilajele,

obiectele sanitare, usile interioare si tamplaria metalica exterioara sunt lipsa. Peretii sunt unii daramati, altii crapati cu igrasie si mucegai, planseul superior nu mai asigura etansarea. Starea fizica a centralei este nesatisfacatoare.

## **2. MOTIVELE CONCESIONARII**

Având în vedere indisponibilitatile financiare si lipsa unui program de utilizare a bunului imobil, pericolul de prabusire, cheltuielile necesare cu igienizarea si conservarea si tinand cont de cererea unei persoane private se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a imobilului "Centrala termica cu combustibil solid" amplasat in sat Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu. Imobilul (teren si cladire) apartine domeniului public al judetului Giurgiu.

### **2.1.MOTIVE ECONOMICE**

Având în vedere repararea si intretinerea corpului de cladire, a terenului si utilitatilor aferente , introducerea in circuitul comercial precum si plata unei redevente anuale garantate consider oportuna concesiunea Centralei termice pe combustibil solid.

### **2.2. MOTIVE FINANCIARE**

Obtinerea unui venit continuu, sigur, suplimentar la bugetul Consiliului Judetean Giurgiu prin incasarea redeventei.

### **2.3. MOTIVE SOCIALE**

Concesionarea imobilului ar duce la ocuparea fortei de munca intrucat se creeaza cel putin 3 locuri de munca, la satisfacerea necesitatilor localnicilor si imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei.

### **2.4. MOTIVE DE MEDIU**

Acordarea concesiunii Centralei termice pe combustibil solid nu implica probleme de mediu suplimentare.

## 2.5. CONCLUZII

În vederea promovării proiectului se pot avea în vedere următoarele obiective: încadrarea acestuia în prioritățile locale de dezvoltare și de exploatare a întregului potențial de oportunități, compatibilitatea infrastructurilor cu cerințele și exigentele C.E., impactul asupra mediului să fie minim, în conformitate cu legislația națională și cea a C.E. nr. 85/337/E.E.C./1985, privind evaluarea efectelor proiectelor publice și private asupra mediului.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obține autorizație de mediu pentru funcționare.

## 3. INVESTIȚII NECESARE

Nu sunt necesare investiții pentru realizarea concesiunii din partea Consiliului Județean Giurgiu.

## 4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI (CHIRIEI)

Valoarea de piață a imobilului format din suprafața construită clădire și teren aferent este de 18.986,15 € echivalent a 83.206,59 lei.

Redevența minimă anuală va fi:

$$83.206,59 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 3.328,27 \text{ lei/an}$$

Recomand ca nivelul minim al redevenței să fie **3.328 lei/an** adică echivalentul a **760 €/an**, conform raportului de evaluare, anexat.

## 5. MODALITATE DE ACORDARE A CONCESIUNII

Conform prevederilor Legii nr.22/11.01.2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 cu modificări, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și a H.G. nr.168/14.02. 2007, privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, se acordă concesiunea prin licitație publică deschisă.

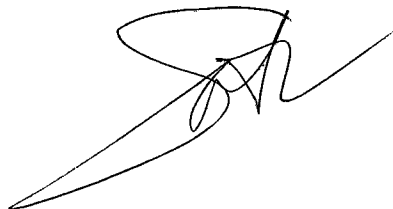
## 6. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Concesiunea se poate acorda pe o durata de maxim 49 ani.

## 7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 de zile.

INTOCMIT,  
ing. STANCIU T.OCTAVIAN



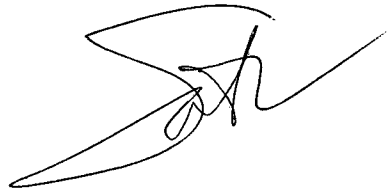
Anexa la studiul de oportunitate concesionare

# R A P O R T

privind evaluarea valorii de piata a imobilului amplasat in incinta Spitalului de pneumoftiziologie, sat Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu

**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU**

INTOCMIT,  
ing. STANCIU TRAISTARU OCTAVIAN,  
evaluator autorizat, legitimatie nr.16271,  
specializarea: evaluare intreprinderi si proprietati imobiliare,  
membru titular Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania



Data predarii : 31 ianuarie 2013

Adresa: Str.Portului, Bl.45, Ap.3, 080017 Giurgiu,

E-mail : stanciu.octavian@clicknet.ro

Telefon : 0246214283 si 0744225805

## SINTEZA EVALUARII

1. Tipul proprietatii: Imobil format din cladire si teren;
2. Localizarea proprietatii: incinta spitalului de pneumoftiziologie Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu;
3. Imobilul este in domeniul public administrat de Consiliul judetean Giurgiu;
4. Descrierea imobilului:

Constructie parter cu destinatia de Centrala termica cu combustibil solid pentru cazane de apa fierbinte, construita pentru deservirea Spitalului de pneumoftiziologie Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu.

Cladirea asigura spatii de lucru, cos de fum, birouri, grup sanitar si depozit de carbune.

Suprafata construita a Centralei termice este de 201 m<sup>2</sup> si suprafata terenului aferent de 322 m<sup>2</sup>.

Cladirea este proiect tipizat de "Centrale termice pe combustibil solid pentru cazane de apa fierbinte" din zidarie din BCA, cu planseu din beton armat. Acoperis terasa din beton armat cu izolatii termice si hidrofuge. Inchiderile interioare si cele exterioare sunt din tamplarie metalica. Tencuielile sunt inferioare. Inaltimea de 3,5 m.

Cladirea era racordata la retea de apa potabila, retea de canalizare menajera si la retea de distributie energie electrica din reseaua spitalului.

Terenul aferent Centralei termice apartine domeniului public administrat de Consiliul Judetean Giurgiu.

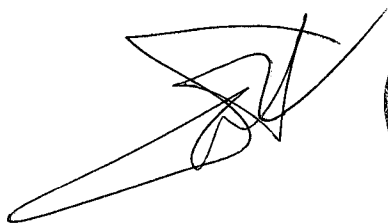
Cladirea este pusa in functiune prin 1980.
5. Starea tehnica si fizica: Centrala termica pe combustibil solid pentru cazane de apa fierbinte nu a mai fost utilizata de mult timp si nu a mai fost intretinuta. Efectiv utilajele, obiectele sanitare, usile interioare si tamplaria metalica exterioara sunt lipsa. Peretii sunt unii daramati, altii crapati cu igrasie si mucegai, planseul superior nu mai asigura etansarea. Starea fizica a centralei este nesatisfacatoare.



6. Imobilul (teren si cladire) apartine domeniului public administrat de Consiliul Judetean Giurgiu;
7. Beneficiarul si destinatarul raportului de evaluare este Consilul Judetean Giurgiu;
8. Scopul evaluarii este determinarea valorii de piata a imobilului;
9. Baza evaluarii este valoarea de piata;
10. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate integrala asupra imobilului;
11. Data evaluarii: 31.01.2013, curs mediu schimb BNR 4,3825 lei/€;

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	<b>83.206,59 lei, echivalentul 18.986,15 €</b>
<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA NU CONTINE T.V.A.</b>	

INTOCMIT,  
ing. Stanciu T. Octavian,  
evaluator autorizat, legitimatie nr. 16271,  
specializarea: evaluare intreprinderi si proprietati imobiliare,  
membru titular Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania



## **CONTINUTUL RAPORTULUI DE EVALUARE**

### **CAP.1. GENERALITATI, PREMIZELE EVALUARII**

- 1.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI OBIECTUL EVALUARII
- 1.2. SCOPUL EVALUARII
- 1.3. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.4. DATA EVALUARII
- 1.5. METODE DE EVALUARE FOLOSITE
- 1.6. SURSE DE INFORMARE
- 1.7. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE
- 1.8. BENEFICIARUL/DESTINATARUL RAPORTULUI DE EVALUARE
- 1.9. PREZENTAREA EVALUATORULUI

### **CAP.2. DESCRIEREA IMOBILULUI**

- 2.1. SITUATIA JURIDICA
- 2.2. AMPLASAMENT LOCALIZARE
- 2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI

### **CAP.3. EVALUAREA IMOBILULUI**

- 3.1. METODA COSTULUI NET DE RECONSTRUCTIE (pentru cladire)
- 3.2. METODA COMPARATIEI VANZARILOR (pentru teren)

### **CAP.4. DECLARATIE DE CONFORMITATE**

### **CAP.5. CERTIFICARE**

### **CAP.6. REZULTATE**

### **CAP.7. OPINIA EVALUATORULUI**

#### **ANEXE:**

1. Plan de amplasare si delimitare a imobilului;

## **CAP.1. GENERALITATI PREMIZELE EVALUARII**

### **1.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI OBIECTUL EVALUARII**

Imobil format din cladire si teren amplasat in incinta spitalului de pneumoftiziologie Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu.  
Imobilul apartine domeniului public administrat de Consiliul judetean Giurgiu;

### **1.2. SCOPUL EVALUARII**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului, asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare.  
Evaluarea este necesara pentru estimarea valorii de piata a imobilului in vederea concesiunii acestuia.

### **1.3. TIPUL VALORII ESTIMATE**

Avand in vedere utilizarea prezentului raport de evaluare, tipul de valoare estimata il reprezinta valoarea de piata.

Baza de evaluare este in conformitate cu Standardul International de Practica in Evaluare GN1–Evaluarea proprietatii imobiliare, Standardul International de Practica in Evaluare GN8–Costul de inlocuire net, iar valoarea de piata a proprietatii este definita in Standardul International de Evaluare IVS.

*Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

### **1.4. DATA EVALUARII**

Evaluarea a fost realizata in data de 31.01.2013, curs mediu schimb BNR de 4,3825 lei/€.

Inspectia imobilului s-a facut in data de 15.01.2013.

## **1.5. METODE DE EVALUARE FOLOSITE**

Valoarea de piata se estimeaza prin aplicarea unor metode si proceduri de evaluare. Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata includ metoda comparatiei vanzarilor, metoda capitalizarii veniturilor si metoda costurilor de reconstructie.

Voi utiliza metoda metoda costului net de reconstructie pentru cladire si metoda comparatiei vanzarilor pentru teren.

## **1.6. SURSE DE INFORMARE**

La intocmirea prezentului raport de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

- Standarde Internationale de Evaluare editia 2007;
- Suport de curs "Evaluarea proprietatilor imobiliare" ed. IROVAL 2009;
- Evaluarea rapida a constructiilor pentru "Cladiri si constructii speciale din industria producatoare de energie electrica", Matrix Rom 1998;
- Sistem de coeficienti de actualizare rapida a valorii de inlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 "Cladiri" si Grupa 2 "Constructii speciale", Matrix Rom decembrie 2007;
- Informatii de pe site-uri cu profil vanzari imobiliare;

## **1.7. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE**

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat.

Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si autorului evaluarii.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o persoana in afara clientului si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu

au fost facute cercetari specifice in arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona.

Imobilul se evalueaza pe baza premisei ca acesta se afla in posesie legala si responsabila.

Se presupune ca imobilul respecta reglementarile privind legile de constructie, documentatiile de urbanism, si regulamentele sanitare.

Cladirea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea.

Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostiinta asupra starii ascunse sau invizibile a cladirii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu de pe proprietatea in cauza sau de pe o proprietate invecinata, prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in timpul inspectiei necesara pentru intocmirea raportului de evaluare.

Acest raport nu trebuie considerat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla cladirea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terti.

Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul precizat in raport.

In procesul de evaluare se vor utiliza date si informatii in € (euro) si lei (lei noi).

## **1.8. BENEFICIARUL SI DESTINATARUL RAPORTULUI DE EVALUARE**

Raportul de evaluare este destinat Consiliului Judetean Giurgiu in calitate de beneficiar;

## **1.9. PREZENTAREA EVALUATORULUI**

1. **Denumire:** STANCIU–TRAISTARU OCTAVIAN, PFA;
2. **Numar Oficiul Registrului Comertului:** F52/171/2003;
3. **Cod Identificare Fiscala:** 20042140;
4. **Adresa:** str.Episcopiei, Bl.45, Ap.3, Giurgiu, judetul Giurgiu;
5. **Telefon:** 0246214283 si 0744225805;
6. **Cont:** RO 02 RNCB 5300000111020001 deschis la B.C.R. Suc. Giurgiu;
7. **Atestate profesionale:**
  - Adeverinta emisa de Agentia Nationala pentru Privatizare si Dezvoltare a Intreprinderilor Mici si Mijlocii nr.1142/1993 ca evaluator;
  - Certificat nr.1720 ca expert evaluator de proprietati imobiliare;
  - Evaluator autorizat, legitimatie nr.16271, specializarea evaluare intreprinderi si proprietati imobiliare, membru titular Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania;
8. **Obiectul de activitate:** "Intocmire de rapoarte de fezabilitate, rapoarte de evaluare, studii si expertize" Cod CAEN 7414 si 7487;
9. Activez pe piata evaluarilor din 1994 si am intocmit peste 6.500 rapoarte de evaluare;
10. Am incheiata asigurare de raspundere profesionala.

## **CAP.2. DESCRIEREA CLADIRII**

### **2.1. SITUATIA JURIDICA**

Imobilul apartine domeniului public administrat de Consiliul Judetean Giurgiu si nu este grevat de sarcini si servituti;

### **2.2. AMPLASAMENT LOCALIZARE**

Imobil format din cladire si teren este amplasat in incinta spitalului de pneumoftiziologie Izvoru, pe o latura cu acces direct din sosea, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu.

## 2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI

Constructie parter cu destinatia de “centrala termica cu combustibil solid pentru cazane de apa fierbinte”, construita pentru deservirea Spitalului de pneumoftiziologie Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu.

Cladirea asigura spatii de lucru, cos de fum, birouri, grup sanitar si depozit de carbune.

Suprafata construita a centralei termice este de 201 m<sup>2</sup> si suprafata terenului aferent de 322 m<sup>2</sup>.

Cladirea este proiect tipizat de “Centrale termice pe combustibil solid pentru cazane de apa fierbinte” din zidarie din BCA, cu planseu din beton armat. Acoperis terasa din beton armat cu izolatii termice si hidrofuge. Inchiderile interioare si cele exterioare sunt din tamplarie metalica. Tencuielile sunt inferioare. Inaltimea de 3,5 m.

Cladirea era racordata la retea de apa potabila, retea de canalizare menajera si la retea de distributie energie electrica din reseaua spitalului.

• Terenul aferent Centralei termice apartine domeniului public administrat de Consiliul Judetean Giurgiu.

• Cladirea este pusa in functiune prin 1980.

## CAP.3. EVALUAREA IMOBILULUI

### 3.1. METODA COSTULUI NET DE RECONSTRUIRE (pentru cladire)

Costul de reconstruire net al unei cladiri este costul curent de reconstructie al cladirii, minus deprecierea pentru deteriorarea fizica si pentru orice alte forme relevante de depreciere si neadecvare.

Calculul se conduce tabelar in ANEXA.

Pentru determinarea valorii de inlocuire a cladirii centralei termice voi folosi **metoda indicatorilor valorii de inlocuire**, care actualizeaza valoarea constructiei in preturi valabile la 01.01.1965 determinata din “Catalogul pentru reevaluare cladiri si constructii speciale din industria producatoare de energie electrica”, intocmit de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe – editia 1964.

Actualizarea se face pe baza coeficientilor de crestere preturi in constructii publicati de M.L.P.A.T.

In intervalul de timp unde nu exista coeficienti de actualizare publicati, se va face actualizarea prin indicele de inflatie cumulat pe intreg intervalul (H.G. 1553/2003).

### 3.2. METODA COMPARATIEI VANZARILOR (pentru teren)

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii despre terenuri similare sunt analizate si terenurile comparate in functie de asemanari sau diferentieri.

Elemente de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare, caracteristicile fizice (suprafata si forma), marimea fatadei, topografia, localizarea si vederea. Evaluatorul selecteaza acele elemente de comparatie care au influenta semnificativa asupra valorii de piata a terenului.

Terenurile comparabile trebuie selectate cat mai aproape de data evaluarii.

Terenul aferent imobilului se considera liber de cladiri si constructii speciale.

**Proprietatea de evaluat (subiectul):** 322 m<sup>2</sup>, teren curti constructii, intravilan, sat Izvoru, comuna Vanatorii Mici, utilitati, judetul Giurgiu;

**Proprietatea comparabila 1:** 27.000 m<sup>2</sup>, teren arabil, scos din circuitul agricol, comuna Vanatorii Mici, utilitati, pret oferta 7 €/m<sup>2</sup>, telefon 0721203514, www.imobiliare.net, 21.01.2013;

**Proprietatea comparabila 2:** 4.000 m<sup>2</sup>, teren intravilan, curti constructii, comuna Vanatorii Mici, pret oferta 10 €/m<sup>2</sup>, telefon 0721203514, www.imobiliare.net, 09.09.2012;

**Proprietatea comparabila 3:** 5.000 m<sup>2</sup>, teren intravilan, curti constructii, comuna Crevedia Mare, utilitati, pret oferta 8 €/m<sup>2</sup>, telefon 0721203514, www.imobiliare.net, 09.09.2012;

Grila de comparatie a terenurilor

Elemente comparatie		Subiect	Comparabila		
			1	2	3
Informatii	Suprafata [m <sup>2</sup> ]	322	27.000	4.000	5.000
	Amplasament	Vanatorii Mici, judetul Giurgiu	Crevedia Mare		
	Categorie teren	c.c.	arabil	arabil	c.c.
	Tranzactie	vanzare	oferta	oferta	oferta
	Oferta [€/m <sup>2</sup> ]	?	10	7	8
	Data	curenta	09.2012	01.2013	01.2013
<b>Drepturi de proprietate</b>		integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei [%]			0	0	0
Valoarea corectiei [€/m <sup>2</sup> ]			0	0	0
Pret corectat [€/m <sup>2</sup> ]			10	7	8
<b>Conditii vanzare/data</b>		vanzare	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei [%]			- 10	- 5	- 5
Valoarea corectiei [€/m <sup>2</sup> ]			- 1	- 0,35	- 0,4
Pret corectat [€/m <sup>2</sup> ]			9	6,65	7,6



<b>Amplasare teren</b>	<b>Vanatorii Mici</b>			<b>Crevedia Mare</b>
Valoarea corectiei [%]		0	0	+ 10
Valoarea corectiei [€/m <sup>2</sup> ]		0	0	+ 0,76
Pret corectat [€/m <sup>2</sup> ]		9	6,65	8,36
<b>Categorie teren</b>	c.c.	arabil	arabil	c.c.
Valoarea corectiei [%]		+ 20	+ 20	0
Valoarea corectiei [€/m <sup>2</sup> ]		+ 1,8	+ 1,33	0
Pret corectat [€/m <sup>2</sup> ]		10,8	7,98	8,36
<b>Suprafata [m<sup>2</sup>]</b>	322	27.000	4.000	5.000
Valoarea corectiei [%]		+ 20	+ 3	+ 4
Valoarea corectiei [€/m <sup>2</sup> ]		+ 2,16	+ 0,24	+ 0,34
Pret corectat [€/m <sup>2</sup> ]		12,96	8,22	8,7
<b>Total corectie bruta [€/m<sup>2</sup>]</b>		4,96	0,92	1,5
	<b>Corectia bruta cea mai mica pentru comparabila 2</b>			
<b>Valoare estimata [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>8,22</b>			
<b>Valoare teren [€/lei]</b>	<b>2.674,75 €, echivalent a 11.722,06 lei</b>			

#### **CAP.4. DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare 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, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentului raport de evaluare.

#### **CAP.5. CERTIFICARE**

Subsemnatul certific in cunostiinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare;
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes

personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;

- Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul raportului de evaluare si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea;
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standarde Internationale de Evaluare;
- Posed cunostiintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent;
- Nici o persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare;

## CAP.6. REZULTATE

S-au obtinut urmatoarele valori:

- cladiri si constructii speciale: 16.311,40 € echivalent 71.484,53 lei;
  - teren: 2.674,75 € echivalent 11.722,06 lei;
- Total: 18.986,15 € echivalent 83.206,59 lei;

## CAP.7. OPINIA EVALUATORULUI

In urma evaluarii efectuate de mine, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a imobilului format din cladire si teren, amplasat in incinta spitalului de pneumoftiziologie Izvoru, comuna Vanatorii Mici, judetul Giurgiu, este:

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	<b>83.206,59 lei echivalent 18.986,15 €</b>
<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA NU CONTINE T.V.A.</b>	

INTOCMIT,  
ing.Stanciu T. Octavian,  
evaluator autorizat, legitimatie nr.16271,  
specializarea: evaluare intreprinderi si proprietati imobiliare  
membru titular Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania



**VALOAREA DE PIATA A CLADIRII**  
**ESTIMATA PRIN COSTUL DE NET DE RECONSTRUCTIE**

**Centrala termica cu combustibil solid** (29, fisa nr.4, centrala termica pentru cazane de apa fierbinte, varianta I, catalog de reevaluare nr.101, pag.19)

**Caracteristicile specifice obiectului etalon:**

- Constructia este alcatuita din stalpi si grinzi din beton armat monolit sau prefabricate, cu zidarie de umplutura;
- Cladire cu un nivel;
- Finisaj inferior;
- Instalatii electrice de iluminat fluorescent;
- Instalatii sanitare;
- Instalatii de paratrasnet;

**Delimitarea obiectului:** Constructia se considera complet terminata inclusiv trotuarul inconjurator si instalatiile functionale de deservire pana la bransament;

**Unitatea de referinta:** 1m<sup>2</sup> arie desfasurata;

**Indicatorul valorii de inlocuire:**

- constructie	1.800 lei/m <sup>2</sup> ;
- instalatii electrice de iluminat fluorescent	50 lei/m <sup>2</sup> ;
- instalatii de paratrasnet	34 lei/m <sup>2</sup> ;
- instalatii sanitare	35 lei/m <sup>2</sup> ;
	Total:1.919 lei/m <sup>2</sup>

**Corectii:** nu este cazul;

Valoarea de inlocuire a cladirii centralei termice cu combustibil solid:

$(1.919 - 50 - 34 - 35) \times 201 \times 2,1341 \times 14,3 \times 7,806 \times 67,842 \times 1,2633 : 10.000 = 738.673,40$  lei, unde:

2,1341 – coeficient actualizare pret pe perioada 01.01.1965 - 01.07.1990;

14,3 – coeficient actualizare pret pe perioada 01.07.1990 - 15.03.1992;

7,806 – coeficient actualizare pret pe perioada 15.03.1992 - 31.07.1994;

67,842 – coeficient actualizare pret pe perioada 01.08.1994 – 31.12.2007;

1,2633 – coeficient actualizare pret pe perioada 01.01.2008 – 08.2012;

10.000 – coeficient denominare;

Nr. crt.	Elemente de calcul	U.M.	Valoare [lei]
1.	Valoare de inlocuire	lei	738.673,4
2.	Corectii		
3.1.	Depreciere fizica	%	- 60
	- valoarea corectata	lei	295.469,36
3.2.	Neadecvarea functionala datorat amplasamentului	%	- 70
	- Valoare corectata	lei	88.640,81
3.3.	Valoare fara TVA (-24 %)	lei	71.484,53
3.4.	Valoare de reconstructie neta	lei	71.484,53
		€	16.311,40

Conform "Ghidului pentru coeficientii de uzura fizica normala la mijloace fixe din grupa I - constructii - P135-1999", Anexa nr.35, pentru o centrale termoelectrice, cu vechimea de peste 32 ani si intretinere satisfacatoare, uzura fizica normala este de 51 %. Datorita neutilizarii apreciez ca uzura fizica este de 60 %.

Neadecvarea functionala si de amplasament se datoreste ca centralele termice pe combustibil solid nu se mai utilizeaza. Amplasarea intr-un sat a unei centrale termice pe combustibil solid nu este corespunzatoare.

INTOCMIT,  
ing. Stanciu Traistaru Octavian,  
evaluator autorizat, legitimatie nr.16271,  
specializarea: evaluare intreprinderi si proprietati imobiliare,  
membru titular Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania




# La ROMEXPO 6 - 8 MARTIE 2013

imobiliare.NET | m.imobiliare.NET | harta.imobiliare.NET | video.imobiliare.NET | blog.imobiliare.NET

**imobiliare.NET**

**La ROMEXPO  
6 - 8 MARTIE 2013**

209.242 de anunturi imobiliare din toata tara. 31.263 anunturi de astazi.

[www.imobiliare-marchizul.ro](http://www.imobiliare-marchizul.ro)

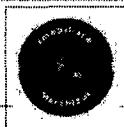
## Vanzari Terenuri - Crevedia Mare, judetul Giurgiu

Teren intravilan 5000 mp, cu deschidere la DN 61 de 30 ml, utilitatile (energie electrica si internet) langa teren, cadastru si intabulare. 8E/mp ( ID anunt: 4501519 )

Pret: 8 EURO  
Crevedia Mare, judetul Giurgiu

Publicat la 28.01.2013

Imobiliare- Marchizul (A)  
Vezi toate ofertele acestui agentii  
Email: [marius.dobre72@gmail.com](mailto:marius.dobre72@gmail.com)  
Telefon: 0769579415  
Website: [www.imobiliare-marchizul.ro](http://www.imobiliare-marchizul.ro)



Agent: Dobre Marius  
Email agent: [marius.dobre72@gmail.com](mailto:marius.dobre72@gmail.com)  
ID anunt: 4501519

- Contacteaza agentia
- Printare oferta
- Trimite unui prieten
- Adauga la favorite
- Sesizeaza neregula

- Publica pe Twitter
- Publica pe Facebook

## Anunturi Vanzari Terenuri - Vanzari Terenuri Giurgiu

Statistici anunt: 2425 afisari 130 accesari

### Contacteaza agentia

Numele Dvs:

Adresa email:

Telefon:

Disponibil:  Oricand

Contact prin:  Telefon sau email

Mesa:

Doresc sa primesc pe email o copie a acestui mesaj.

Introdu codul\*:

Incearcă ceva cu adevărat util: [AnunturiParticulari.ro](http://AnunturiParticulari.ro)

### Inchirieri Spatii Birouri

Cea mai Mare Echipa de Consultanti Oferă  
Solutii Personalizate. ESOP !  
[Esop.ro/Inchirieri\\_Spatii\\_Birouri](http://Esop.ro/Inchirieri_Spatii_Birouri)

adauga rapid un anunt

### Secsiune membri

- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod anunt

**Tu** ce faci  
imobiliare?

### Blog



Adio colaborare!

Paradoxul agentiei imobiliare  
De ce nu si nu si nu?

### Informatii utile

Factori care va devalorizeaza locuinta

Cat costa bransarea casei la utilitati

Taxa la sanatate pentru venituri din chirii

[download] Grilele notariale 2011

[update + download] Problemele certificatului energetic

Norme de aplicare a programului Prima Casa

Cum se obtine acordul de mediu pentru constructii?

Extras din OUG nr. 174/2008, pentru modificarea si completarea unor acte normative privind protectia consumatorilor

Harta utila

Taxe notariale

Judecatorii

Taxe si Impozite

Primarii

Birouri de Carte Funciara

Administratii financiare

Termeni tehnici

Dictionar Imobiliar

Acte necesare vanzarii

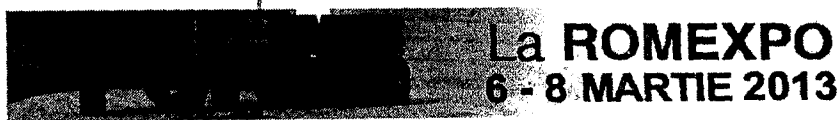
Evidenta cadastral-Juridica

Reglementari privind protectia consumatorului de servicii imobiliare

Update: Ce trebuie sa stiti cand cumparati un teren?

Ghidul cumparatorului

Ghidul vanzatorului



imobiliare.NET | m.imobiliare.NET | harta.imobiliare.NET | video.imobiliare.NET | blog.imobiliare.NET

**imobiliare.NET**

**La ROMEXPO  
6 - 8 MARTIE 2013**

208.400 de anunturi imobiliare din toata tara. 9.907 anunturi de astazi.

IMM Forum - cel mai complex eveniment B2B adresat intreprinderilor mici si mijlocii  
Cum comentati? preluare Fluximobiliar.ro

**Vanzari Terenuri - Vanatorii Mici, judetul Giurgiu**

Autostrada Bucuresti-Pitesti, 27.000m, km46, deschidere autostrada-200m, langa padure, 4.000m scosi din circuitul agricol

Pret: 7 EURO  
Vanatorii Mici, judetul Giurgiu

Publicat la 22.01.2013

popescu (P)  
Vezi toate ofertele acestui utilizator  
Email: raducringuta2002@yahoo.com  
Telefon: 0721203514

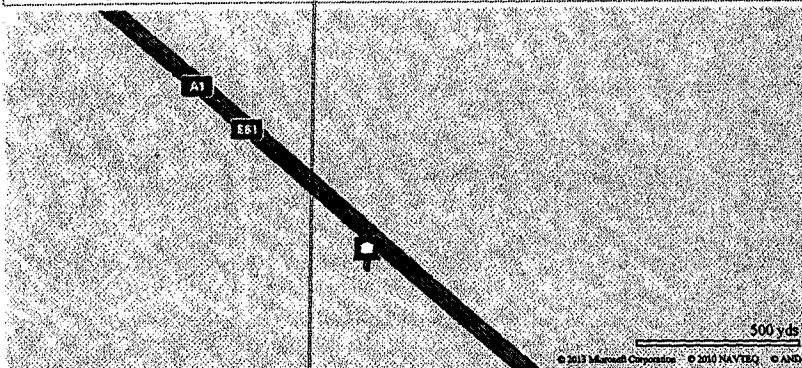
- Contacteaza proprietarul
- Printare oferta
- Trimite unui prieten
- Adauga la favorite
- Sesizeaza neregula

- Publica pe Twitter
- Publica pe Facebook

Localizare pe harta:

Sesizeaza pozitionare pe harta neadekvata

Selecteaza harta: Bing (satelit)



- Statii de metrou
- Primarii
- Administratii financiare
- Parcuri

**Anunturi Vanzari Terenuri - Vanzari Terenuri Giurgiu**

Statistici anunt: 69 afisari 11 accesari

Contacteaza proprietarul

Numele Dvs:   
Adresa email:   
Telefon:   
Disponibil:  Oricand   
Contact prin:  Telefon sau email

Mesaj\*:   
 doresc sa primesc pe email o copie a acestui mesaj.  
Introdu codul:

adauga rapid un anunt

Sectiune membri

- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod anunt

**Tu** ce chie faci  
**imobiliare?**

Blog



Adio colaborare!

Paradoxul agentiei imobiliare  
De ce nu si nu si nu?

Informatii utile

Factori care va devalorizeaza locuinta

Cat costa bransarea casei la utilitati

Taxa la sanatate pentru venituri din chirii

[download] Grilele notariale 2011

[update + download] Problemele certificatului energetic

Norme de aplicare a programului Prima Casa

Cum se obtine acordul de mediu pentru constructii?

Extras din OUG nr. 174/2008, pentru modificarea si completarea unor acte normative privind protectia consumatorilor

Harta utila

Taxe notariale

Judecatorii

Taxe si impozite

Primarii

Birouri de Carte Funciara

Administratii financiare

Termeni tehnici

Dictionar Imobiliar

Acte necesare vanzarilor

Evidenta cadastral-juridica

Reglementari privind protectia consumatorului de servicii imobiliare

Update: Ce trebuie sa stiti cand cumparati un teren?

Ghidul cumparatorului

Ghidul vanzatorului

# La ROMEXPO 6 - 8 MARTIE 2013

imobiliare.NET | m.imobiliare.NET | harta.imobiliare.NET | video.imobiliare.NET | blog.imobiliare.NET

**imobiliare.NET**

**La ROMEXPO  
6 - 8 MARTIE 2013**

208.433 de anunturi imobiliare din toata tara. 11.532 anunturi de astazi.

**IMM Forum - cel mai complex eveniment B2B adresat intreprinderilor mici si mijlocii**  
Cum comentati? [preluare Fluximobiliar.ro](#)

## Vanzari Terenuri - Vanatorii Mici, judetul Giurgiu

AUTOSTRADA BUCURESTI-PITESTI, KM.46(spre Buc),27.000m,langa padure,Deschidere autostrada-200m,4.000m scosi din circuitul agricol.

Pret: 10 EURO  
Vanatorii Mici, judetul Giurgiu

Publicat la 09.09.2012

popescu (P)  
Vezi toate ofertele acestui utilizator  
Email: raducreguta2002@yahoo.com  
Telefon: 0721203514

- Contacteaza proprietarul
- Printare oferta
- Trimite unui prieten
- Adauga la favorite
- Sesizeaza neregula

Publica pe Twitter

Publica pe Facebook

## Anunturi Vanzari Terenuri - Vanzari Terenuri Giurgiu

Statistici anunt: 523 afisari 30 accesari

Contacteaza proprietarul

Numele Dvs:   
Adresa email:   
Telefon:   
Disponibil:  Oricand  
Contact prin:  Telefon sau email

Mesaj\*:   
 doresc sa primesc pe email o copie a acestui mesaj.  
Introdu codul\*:

Incearcă ceva cu adevărat util: [AnunturiParticulari.ro](#)

**Direct De La Proprietar**  
Apartamente 2 camere Intra acum pentru avans foarte mic  
[www.adsraurbanyilaga.ro](#)

**Adaugă anunt gratuit**  
Adaugă anunt de piese auto sau de masini!  
[www.racinozbazar.ro/adaugaanunt](#)

**Inchirieri Spatii Birouri**  
Cauti Spatii de Birouri ? ESOP - 11 ani de experienta!  
[Esop.ro/Inchirieri\\_Spatii\\_Birouri](#)

**Discount de pana la 70%**  
La cele mai cunoscute branduri. Numai la Fashion Days  
[fashiondays.ro/fashion-days-shop](#)

adaugă rapid un anunt

Sectiune membri

- Login
- Inregistrare
- Cauta ID/Cod anunt

**Tu** ca dai faci  
**imobiliare?**

Blog



Adio colaborare!  
Paradoxul agentiei imobiliare  
De ce nu si tu si tu?

Informatii utile

Factori care va devalorizeaza locuinta

Cat costa bransarea casei la utilitati

Taxa la sanatate pentru veniturii din chirii

[download] Grilele notariale 2011

[update + download] Problemele certificatului energetic

Norme de aplicare a programului Prima Casa

Cum se obtine acordul de mediu pentru constructii?

Extras din OUG nr. 174/2008, pentru modificarea si completarea unor acte normative privind protectia consumatorilor

Harta utila

Taxe notariale

Judecatori

Taxe si Impozite

Primarii

Birouri de Carte Funciara

Administratii financiare

Terment tehnici

Dictionar Imobiliar

Acte necesare vanzarii

Evidenta cadastrat-juridica

Reglementari privind protectia consumatorului de servicii imobiliare

Update: Ce trebuie sa stiti cand cumparati un teren?

Ghidul cumparatorului

Ghidul vanzatorului

SCARA 1:1000

Nr. cadastral  
*806*

Suprafata masurata  
86280 mp

Adresa imobilului  
Com. VANATORII MICI, jud. GIURGIU

Cartea Funciara nr.

UAT

Com. VANATORII MICI

