

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate și raportului de evaluare necesare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire directă a terenului situat în Bulevardul Daciei, adiacent bloc A1

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.26.165/18.06.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte nr.26.166/18.06.2018;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină ;
- raportul comisiei urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011, privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016, privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.162/19.04.2018, privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și raportului de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin atribuire directă a unui teren situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Daciei, adiacent Bloc A1;

În temeiul art.36, alin. (2), lit. „c”, alin. (5), lit.„b” și art. 45 alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare:

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere solicitarea pentru concesionarea unui teren în suprafață de 38,00 mp. situat în Bulevardul Daciei, adiacent bloc A1, necesar extinderii spațiului comercial existent în conformitate cu prevederile Legii nr.215/2001 republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Giurgiu hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea terenurilor ce aparțin domeniului public sau privat, precum și ale Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, este necesar aprobarea studiului de oportunitate și raportului de evaluare necesare concesionării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 38,00 mp, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și raportul de evaluare necesare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin atribuire directă a terenului situat în Bulevardul Daciei, adiacent bloc A1”

Direcția Patrimoniu prin Compartiment Urmărire, Executare Contracte va întocmi referatul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei urbanism și amenajarea teritoriului și în fața consiliului local pentru aprobare.


PRIMAR,
BARBU NICOLAE

VIZAT:
VICEPRIMAR,

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.26.165/18.06.2018, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și raportului de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin atribuire directă a terenului situat în Bulevardul Daciei, adiacent bloc A1, în suprafață de 38,00 mp., în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea studiului de oportunitate și raportului de evaluare pentru desfășurarea procedurii de concesionare prin atribuire directă a terenului în suprafață de 38,00 mp., situat în Bulevardul Daciei, adiacent bloc A1, teren înscris în cartea funciară nr.38825, în vederea extinderii spațiului comercial deja existent.

Terenul situat în Bulevardul Daciei, adiacent bloc A1 nu este revendicat în temeiul legilor proprietății și nu face obiectul unor restituiri în natură. În conformitate cu prevederile Legii nr.215/2001 republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Giurgiu hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea terenurilor ce aparțin domeniului public sau privat, precum și ale Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Concesiunarea va fi făcută pentru o perioadă de 25 ani de la data încheierii contractului de concesiune, redevența anuală este de 76 euro, iar valoarea totală a redevenței va fi de 1.900 Euro.

Prin Hotărârea nr.162/19.04.2018, Consiliul local a acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și raportului de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin atribuire directă a terenului în suprafață de 38 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Daciei, adiacent Bloc A1. Terenul propus pentru concesionare va fi alipit cu terenul în suprafață de 50 mp. pentru care S.C. BLUE STIL COMERT S.R.L. Giurgiu are deja contract de concesiune nr. 24676/09.10.2013.

Concesionarul conform art.36, alin.(1) și (2) din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, are obligația să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.

Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija titularului de contract.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” art.45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Legii nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale HCLM nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016, privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V.CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA





S.C. T O T A L E V A L S.R.L.
PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005
mobil: 0721 227 505
tel/fax: 0246/221533; e-mail:gheorghe.gradinaru55@yahoo.com

Nr. /14.06.2017



Studiu de oportunitate si raport de evaluare

PENTRU CONCESIONARE
teren intravilan în suprafață de 38 m² situat in
mun. Giurgiu, bd. Daciei, adiacent bl. A1

CLIENT și UTILIZATOR

Primaria Municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu

Iunie - 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN intravilan, în suprafață de 38 m² situat în mun. Giurgiu, bd. Daciei, adiacent bl. A1.

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea determinarii valorii minime a redeventei anuale, in cazul concesiunii terenului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093, a evaluat proprietatile in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

- **Cea mai bună utilizare** în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: **cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.**

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 14.06.2018, este:

- **Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând metoda comparației directe:**

$$V_{\text{teren, St} = 38 \text{ mp}} = 1.900 \text{ euro}$$

- **Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii terenului este:**

$$V_{\text{redevență}} = 76 \text{ euro/an}$$

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului.

Cu deosebita consideratie,

Gradinaru Gheorghe

Administrator

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

2. Certificarea evaluatorului

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii
Adresa proprietatii
Scopul evaluarii
Clientul si utilizatorul raportului
Solicitant credit
Proprietar
Drepturi de proprietate evaluate
Baza de evaluare
Tipul valorii estimate
Data evaluarii
Inspectia proprietatii
Moneda in care se exprima valoarea estimata
Modalitati de plata
Conformitatea evaluarii cu SEV
Procedura de evaluare
Natura si sursa informatiilor
Responsabilitatea fata de terti
Ipoteze
Ipoteze speciale
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului
Descrierea amenajarilor si constructiilor
Date privind impozitele si taxele
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
Analiza pietei imobiliare

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare
Abordari in evaluare
Evaluarea terenului
Grila comparatiilor de piata
Motive de ordin economic social si de mediu privind justificarea concesiunii
Nivelul minim al redeventei
Modul de acordare a concesiunii
Durata estimativa a concesiunii
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

6. Anexe

HCLM 10/23.01.2018 si HCLM 162/19.04.2018
Extras de carte fuciară pentru informare 7683/09.02.2018
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Comparabile
Fotografii

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	14.06.2018
Data inspectiei	31.05.2018
Data evaluarii	14.06.2018
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren cu suprafata de 38 mp.
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, bd. Daciei, adiacent bl. A1
Cartier / amplasare	Zona mixta: rezidentiala si comerciala
Utilitati	Energie electrica, canal, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	38 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber
Curs schimb valutar	4,6647
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piatã = 1.900 euro, echivalent 8.860 lei, Redeventa = 76 euro/an.
Dreptul de proprietate	HCL nr.162/19.04.2018 – drept de proprietate privata
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 7683/09.02.2018, asupra terenului nu sunt sarcini.
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

2.Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;

Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;

Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;

Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;

Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimatia 15093.

La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Paun Florian
Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN (St = 38 m²)

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, bd. Daciei, adiacent bl. A1.

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018, in vederea **concesionarii**.

Cientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-domeniul privat

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018.

Data evaluarii: La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de 14.06.2018, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna iunie 2018. Data evaluarii este 14.06.2018.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 31.05.2018, de catre evaluator autorizat Paun Florian.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb lei / euro valabil la data evaluarii (14.06.2018) este cel afisat de BNR si anume 4,6647 lei / euro.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in

conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- HCLM 10/23.01.2018 si HCLM 162/19.04.2018
- Extras de carte funciara pentru informare 7683/09.02.2018
- Plan de amplasament si delimitarea imobilului
- Comparabile
- Fotografii

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:
Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze: ➤ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;

- ▶ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ▶ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ▶ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ▶ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ▶ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ▶ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ▶ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ▶ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipozeze speciale: Nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform HCLM 10/23.01.2018 si HCLM 162/19.04.2018 prezentate si Extrasului de carte funciara pentru informare 7683/09.02.2018, proprietatea este descrisa astfel : teren care aparține domeniului privat in suprafata de 38 mp, situat in mun. Giurgiu, bd. Daciei, adiacent bl. A1, CF 38825 Giurgiu si este liber de sarcini.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona rezidentiala si comerciala a orasului, zona Daciei, zona mediana.
- Tipul zonei: mixta.
 - Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun.
- Unitati comerciale in apropiere : da
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: nu
- Muzeu: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona mediana, zona rezidentiala si comerciala.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: $S = 38$ mp

Dimensiuni: -

- Inclinare : plat
- Forma: regulata
- Acces: rutier din strada cu carosabil asfaltat

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: da

Retea urbana de termoficare: da

Retea urbana de gaze: da

Retea urbana de canalizare: da

Retea urbana de iluminat stradal: da

○ Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

○ Utilizare legala: teren liber

○ Servituti de trecere: nu este cazul

○ Restrictii de sistematizare: nu este cazul

○ Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

○ Impozite asupra terenurilor: -

○ Taxe locale de construire: -

○ Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor: Teren liber, bd. Daciei, adiacent bl. A1.

Date privind impozitele si taxele: Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:

Ultimele informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in Hotărarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 162/19.04.2018 pusă la dispozitie:

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Analiza pietei imobiliare: Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona rezidentiala, comerciala si administrativa) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul, prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere din municipiul Giurgiu.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarii proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zone apropiate proprietatii subiect.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei pietei am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Municipiul Giurgiu, este amplasat in partea de sud a Romaniei, la 65 km de Bucuresti.

Municipiul Giurgiu, resedinta de judet, este vechi vad comercial la Dunare al Tarii Romanesti, situat la 60 km de Capitala tarii, pe drumul european E70, ce leaga vestul Europei de zona balcanica si de Orientul Mijlociu.

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escala sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti.

Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria, transporturile de mica si mare capacitate, terestre si navale, comertul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, canalizare, electricitate si gaze.

"Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare", (sursa : Ziare.com).

Preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

"In special in investitiile in terenuri este foarte importanta masa critica economica pe care o are regiunea respectiva. Cu cat o anumita zona este mai bine din punct economica, atrage investitori in alte domenii decat cel imobiliar, atunci el devine atractiv si pentru investitii imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta"

(sursa :ziare.com)

Cine cumpara in prezent

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, in scopul construirii de locuinte, dar si investitorii care vaneaza oportunitatile oferite de criza, cei care vor sa profite de preturile scazute ale terenurilor, dar ale manoperei si materialilor de constructii.

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte bune si sunt deservite de toate utilitatile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70 fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Achizitiile masive de teren realizate in vederea extinderii de catre marii retaileri alimentari si de bricolaj sunt inlocuite treptat cu investitiile dezvoltatorilor imobiliari interesati de birouri si rezidential.

Ultimii ani au reprezentat o perioada propice pentru dezvoltarea retelelor de retail (supermarketuri, discounteri si benzinarii), care dupa acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat intr-o etapa de dezvoltare. Consultantii imobiliari prevad ca aceasta categorie de investitori se va opri din achizitii in urmatorii ani si va fi inlocuita de dezvoltatorii imobiliari traditionali.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau Inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt oferite pe piata la preturi cuprinse intre 12 euro/mp si 48 euro/mp, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind motivata marirea interesului investitional .

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea in crestere.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una avansata, fiind superioara ofertei.

La nivelul localitatii, cererea la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind contruita.

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productive (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona mediana a Municipiului Giurgiu si imprejurimi. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricol	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Da	Da	Da

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului este cea **curti constructii, cu destinatie comerciala.**

Cea mai buna utilizarea proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Da	Da	Da

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este **cladire comerciala**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea actuala, de *teren cu destinatie rezidentiala*, iar *cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita* este cea actuala, de *proprietate imobiliara cu destinatie comerciala*. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- *este fizic posibila*
 - *este permisa legal*
 - *este fezabila financiar*
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii construite)*

Abordari in evaluare:

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in SEV 100 - Cadru general sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principii le economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei Atunci cand nu exista suficiente date de intrare reale sau observabile incat sa se poata obtine o concluzie credibila din aplicarea unei singure metode.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte/tranzactii cu proprietati similare s-au aplicat abordarea prin piata si abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica pentru acest tip de proprietate.

Evaluarea terenului:

Valoarea terenului trebuie estimate avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotate ale unor loturi de teren similare sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

In tabelul din continuare este prezentata *Grila comparatiilor de piata*. In urma aplicarii ajustărilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a lotului de teren analizat. Acesta a fost estimat la:

- Teren intravilan (38 mp) = 1.900 euro

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Bd. Daciei, Adiacent Bl. A1	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Ulicioara Rozelor	Mun. Giurgiu, Zona Caramidarii Vechi	Mun. Giurgiu, Str. Decebal
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	38	904	1,250	3,850	815
PREȚ VÂNZARE EUR		10,848	23,000	96,250	39,120
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		12.00	18.40	25.00	48.00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0.00	-1.84	-2.50	-4.80
Pret de vanzare ajustat		12.00	16.56	22.50	43.20
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 12.00	€ 16.56	€ 22.50	€ 43.20

RESTRICTII LEGALE

Restriții legale	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 12.00	€ 16.56	€ 22.50	€ 43.20

CONDIȚII DE FINANȚARE

Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 12.00	€ 16.56	€ 22.50	€ 43.20

CONDIȚII DE VÂNZARE

Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 12.00	€ 16.56	€ 22.50	€ 43.20

CONDIȚII DE PIAȚĂ

Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	1 an
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	3%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 1.30
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 12.00	€ 16.56	€ 22.50	€ 44.50

LOCALIZARE

Localizare	Mun. Giurgiu, Bd. Daciei, Adiacent Bl. A1	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Ulicioara Rozelor	Mun. Giurgiu, Zona Caramidarii Vechi	Mun. Giurgiu, Str. Decebal
Ajustare unitara sau procentuala		80.0%	45%	30%	5%
Ajustare totala pentru localizare		€ 9.60	€ 7.45	€ 6.75	€ 2.22
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.60	€ 24.01	€ 29.25	€ 46.72

CARACTERISTICI FIZICE

Marime (dimensiune)	38	904	1250	3850	815
Ajustare unitara sau procentuala		5.0%	10%	10%	5%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€ 1.08	€ 2.40	€ 2.93	€ 2.34
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	formă geometrică regulată	neregulata	neregulata	neregulata	regulata
	da	da	nu	da	da

Ajustare unitara sau procentuala		10.0%	10.0%	10.0%	0.0%
Ajustare totala pentru forma si front		€ 2.16	€ 2.40	€ 2.93	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 24.84	€ 28.81	€ 35.10	€ 49.06
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / da / da / da / nu	inferior	inferior	inferior	similar
Ajustare unitara sau procentuala		40%	40%	25%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 9.94	€ 11.53	€ 8.78	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 34.78	€ 40.34	€ 43.88	€ 49.06
DRUM DE ACCES					
tip carosabil	asfalt, plan 1	asfalt, plan 2	asfalt, plan 3	asfalt, plan 2	asfalt, plan 1
Ajustare unitara sau procentuala		10.0%	20.0%	10.0%	0.0%
Corecție totala pentru acces		€ 3.48	€ 8.07	€ 4.39	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38.25	€ 48.41	€ 48.26	€ 49.06
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	constructii	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38.25	€ 48.41	€ 48.26	€ 49.06
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 38.3	€ 48.4	€ 48.3	€ 49.1
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 26.25	€ 31.85	€ 25.76	€ 5.86
	(procentual)	219%	192%	115%	14%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 26.25	€ 31.85	€ 25.76	€ 5.86
	(procentual)	218.8%	192.3%	114.5%	13.6%
Suprafata	38				
Opinie / mp	€ 49.0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	COMP. D
Valoare estimata EURO	1,900				
Valoare RON	8,860				
Curs valutar	4.6647				
Data evaluarii	14-Jun-18				

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele B, C si D utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. S-a aplicat o ajustare de -10%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice superiorare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

Restrictii de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare – pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte curente, nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, bd. Daciei, adiacent bl. A1, zona mediana.

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect s-au avut in vedere urmatoarele: locatie comparabile vs locatie subiect.

A: mai putin buna; B: mai putin buna; C: mai putin buna; D: mai putin buna

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A : +80% Pt.B : +45% Pt.C : +30% Pt.D: +5%

Ajustarile procentuale s-au stabilit in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand seama de cat ar recunoaste un cumparator diferenta intre pretul platit in zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, necesita ajustari.

Comparabila B, necesita ajustari.

Comparabila C, necesita ajustari.

Comparabila D, necesita ajustari.

Ajustarile aplicate pentru suprafata :

Pt.A : +5% Pt.B : +10% Pt.C : +10% Pt.D: +5%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila D are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustari : +40%

Deoarece comparabila B nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustari : +40%

Deoarece comparabila C nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustari : +25%

Deoarece comparabila D are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari: 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Ajustări pentru acces

Deoarece comparabila A nu are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, am aplicat ajustari	+10%
Deoarece comparabila B nu are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, am aplicat ajustari	+20%
Deoarece comparabila C nu are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, am aplicat ajustari	+20%
Deoarece comparabila D are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal camparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat – dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat:

Destinatia terenului A - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului B - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului C - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului D - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari

5.2. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENULUI

Terenul intravilan cu suprafata de 38 mp, ce apartine domeniului privat administrat de Primaria Giurgiu, urmeaza a face obiectul unui contract de concesiune, conform documentelor puse la dispozitie.

In vederea acestor demersuri, trebuie avute in vedere recomandarea Comisiei Europene de abrogare totala si expresa a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborata cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata in anul 2004 si actualizata 2017, privind reglementarea regimului juridic al contractelor de concesiune si inchiriere de bunuri proprietate privata.

Din punct de vedere social, aceasta potentiala investitie privind concesiunea si amenajarea acestui teren, duce la exploatarea rationala si preocuparea pentru calitatea mediului, extinderea retelei de utilitati din zona, ridicarea gradului de confort al imobilelor din zona prin amenajarea peisagistica a spatiului perimetral cu specii de arbori si arbusti.

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin concesiunea obiectivului aflat in studiu, inseamna incasari care se fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de alta parte, se pot realiza alte incasari din plata impozitului aferent constructiilor auxiliare necesare, ce se vor edifica in viitor.

In privinta respectarii problemelor de mediu, se presupune ca obtinerea autorizatiei de construire implica si obtinerea avizelor de mediu necesare in acest caz.

5.3 NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Valoarea minima a redeventei anuale este data de raportul dintre valoarea terenului concesionat si durata de 25 ani, cit reprezinta conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vinzare a terenului. Redeventa de plata se va stabili in urma adjudecarii prin licitatie publica.

Plata concesiunii se va face corespunzator cuantumului minim anual stabilit conform celor de mai sus, pe toata perioada de concesionare.

5.4 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesiunea se va acorda in conformitate cu prevederile : Legii nr. 50/1991, republicata in 2004, actualizata 2017 si a altor acte normative in vigoare.

5.5 DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si actualizata in 2017, terenul poate fi concesionat pe o perioada determinata de cel mult 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, conform prevederilor aceleiasi Legi , pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa a partilor.

5.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin piata (comparatie directa) = **1.900 euro, echivalent 8.860 lei**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie/oferta 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 lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este prin piata (metoda comparatiei directe), in urma aplicarii careia

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

1.900 euro, echivalent 8.860 lei , la cursul valutar de 4,6647 *lei/euro*

Valoarea minima a redeventei propusa in vederea concesiunii terenului analizat este:

1.900 EUR : 25 ani = 76 euro/an

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI

PAUN FLORIAN



Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare. bunuri mobile. intreprinderi.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat de proprietati imobiliare si au intocmit rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile. De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii juste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

ECHIPA

Echipea Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

PRESEDINTE DE SEDINTA



SECRETAR,
[Handwritten signature]