

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 38369, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, FN**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.36.629/06.08.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.37.554/12.08.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.308, art.309, art.312 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii nr.52/28.02.2019 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare necesare concesiunii prin licitație publică a imobilului, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, FN.

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

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 1.000,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul Mihai Viteazu FN, conform anexei 1.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare privind concesiunea terenului în suprafață de 1.000,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu FN, conform anexei 2.

**Art.3.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1.000,00 mp., identificat cu număr cadastral 38369, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, FN.

**Art.4.** Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 1.840 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

**Art.5.** Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Gâdea Gheorghe**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Băiceanu Liliana**

**Giurgiu, 28 august 2019  
Nr. 302**

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

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
**NR.36.629/06.08.2019**

**REFERAT DE APROBARE**

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.000,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, FN, având număr cadastral 38369, în vederea desfășurării activității de comerț-servicii, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.33.418/16.07.2019. Concesionarea are loc la inițiativa concedentului.

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

**„ Hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 38369, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, FN”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
**DIRECTIA PATRIMONIU**  
**COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE**  
**NR.37.554/12.08.2019**

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



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**I. TEMEIUL DE FAPT:**

Potrivit Referatului de aprobare nr.36.629/06.08.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 38369, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, FN, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**II. TEMEIUL DE DREPT:**

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

**III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesiunea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 1.000,00 mp., identificat cu număr cadastral 38369, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, FN, pentru desfășurarea activității de comerț-servicii, așa cum rezultă și din certificatul de urbanism nr.53/08.02.2019.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.52/28.02.2019, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 1.840 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

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

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

Valoarea redevenței stabilite conform studiului de oportunitate este de 1.840 euro/an.

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

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

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.38369.

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

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

## V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**



**Mădălina BURCEA**



## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate publica a orașului Giurgiu, în suprafață de 1000 mp. situată în orasul Giurgiu, Bdul Mihai ViteazuFN**

**Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu**

### **CUPRINS**

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

***Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii***

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

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

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

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

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

***Capitolul VII. Avize obligatorii***

**JustConta Business SRL**

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

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

## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 29.205/24.06.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 1000 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 27.06.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7224 lei

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

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

Terenul in suprafata de 1000 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Bdul Mihai Viteazu FN, nr.cadastral 38369, CF nr.38369 Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu, este in intravilanul orașului Giurgiu.

Din punct de vedere al regimului economic terenul este situat în zona A conform HCLM 173/2007 cu folosinta actuala si destinatia curti constructii.

Din punct de vedere al regimului tehnic terenul este situate in subzone IS2A- Subzona de comert- servicii

JustConta Business SRL

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

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





Acest proiect valorifica suprafata de 1000 mp. teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

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

## ***CAPITOLUL I***

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

Localizarea proprietății (teren pe Blv Mihai Viteazu FN) in partea mediană a Municipiului Giurgiu. Terenurile subiect al evaluării situat între calea ferata, bl-ul Mihai Viteazu si str Caramidarii Vechi. Pe terenul analizat se afla vegetatie spontana si diversi arbori, terenul avand o forma neregulata, ingust, situat între calea ferata si o strada, fiind situat între b-dul Mihai Viteazu si Str Caramidarii Vechi.

Amplasamentul ce se doreste a se concesiona este localizat in partea mediana a Municipiului Giurgiu.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPi; proprietatea teren cu nr cadastral 38369 este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Accesul la lotul de teren se realizează direct din Blv Mihai Viteazu, de langa Lidl strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public si de-a lungul fasiei de teren pe langa o strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens drum public ce da in strada Caramidarii Vechi, pe langă InterEx.

JustConta Business SRL

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



➤ **Teren intravilan cu destinatia curti-constructii**

Adresa: Blv Mihai Viteazu

Suprafata: 1.000 mp

Numar cadastral: 38369

Carte Funciara: 38369

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 1.000 mp avand o deschidere de 4.68 ml la Blv Mihai Viteazu, strada asfaltata in partea de sud est a proprietatii si o deschidere de 55.56 ml la o strada asfaltata in partea de est a proprietatii.

- Utilități: electricitate de la retea la teren, restul de afla in apropiere;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca mixta comert-servicii
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulata;
- Conform PUG Giurgiu terenul se afla situat in: IS2A-subzona de comert-servicii, zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate in general in zona centrala a municipiului si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat);

JustConta Business SRL

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

- la Nord: teren ce apartine de Primarie pe latura de 11.97 ml
- la Est: strada ce face legatura intre B-dul Mihai Viteazu si Str Caramidarii Vechi cu un front de 55.56 ml
- la Vest: zona CF pe latura de 55.41 ml
- la Sud: teren ce apartine de Primarie pe latura de 24.51 ml

## ***CAPITOLUL II***

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

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

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

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

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

JustConta Business SRL

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

### **CAPITOLUL III**

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

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

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul situat in Bdul Mihai Viteazu FN este de 8689 lei echivalentul a 1840 euro

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 8689 lei/an fara TVA echivalentul a 1840 euro.

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

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

### **CAPITOLUL IV**

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

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Giurgiu.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

## ***CAPITOLUL V***

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

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Subconcesionarea este interzisa.

## ***CAPITOLUL VI***

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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

## **CAPITOLUL VII**

### **Avize obligatorii**

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

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

Întocmit,

*RAZUCA ANDRONIC*

*1 copy*

JustConta Business SRL

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

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

**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	33418
anul	2019 luna 07 ziua 16

## Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

**Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-  
constructii**



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

Iunie 2019

Pag 1

**CUPRINS**

**SINTEZA EVALUARII**

**DECLARATIA DE CONFORMITATE**

**Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA**

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

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

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

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

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

**Capitolul 4. BAZELE EVALUARII**

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

**Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR**

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

**Capitolul 6. CONCLUZII**

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: Primaria Municipiului Giurgiu

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

## SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu FN, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	27.06.2019
Data inspectiei:	25.06.2019
Data raportului:	27.06.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7224 LEI

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 27.06.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7224 lei /EURO sunt:

**VALOAREA DE PIATA TEREN 46.000 EUR echivalent 217.230 RON**  
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

**VALOARE REDEVENTA ANUALA 1.840 EUR echivalent 8.689 RON**



JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

## EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

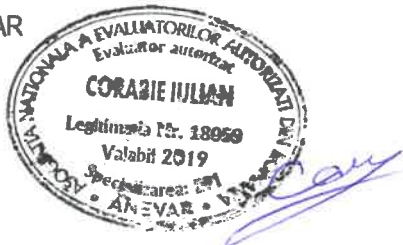
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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

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

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

Evaluator autorizat,  
Membru titular ANEVAR  
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 1.000 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Biv Mihai Viteazu FN, Județ Giurgiu.

**Raportul de evaluare** estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus în vederea concesionării.

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

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

**Data evaluării:** 27.06.2019

**Data inspecției:** 25.06.2019

**Data raportului:** 27.06.2019

### 1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

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

### 1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256

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

### 1.4. Surse de informare utilizate

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

JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Jr., MAI, SRA

- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 29.205/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 52/28.02.2019*
- ✓ *Incheierea de intabulare nr 31880/23.06.2017 emisa de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 31880/23.06.2017 emis de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Certificat de Urbanism nr 53/08.02.2019 emis de Primaria Municipiului Giurgiu*
- ✓ *Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500*
- ✓ *Plan de situatie scara 1:500*

## 1.5. Clauze de confidentialitate

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

## 1.6. Raspunderea fata de terti

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

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

## Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

### 2.1. Situatia juridica

Terenul in suprafata totala de 1.000 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 1.000 mp

Adresa: Blv Mihai Viteazu FN, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Blvd Mihai Viteazul, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
AI	38369	1.000	Teren ncimpre mut.

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38369 Giurgiu, nr. cad 38369

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>31880 / 23/06/2017</b>	
Act Administrativ nr. 187, din 30/05/2017 emis de CL GIURGIU; Act Administrativ nr. anexa 1 la HCL 187, din 30/05/2017 emis de Consiliul Local Giurgiu; Act Administrativ nr. 20167, din 07/06/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 64632, din 07/06/2017 emis de DITL GIURGIU;	
01 Intabulare, drept de PROPRIETATE:titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 31880/23.06.2017

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

## C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

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

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 29.205/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 52/28.02.2019
- ✓ Am avut la dispoziție Incheierea de intabulare nr 31880/23.06.2017 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara nr cerere 31880/23.06.2017 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Certificat de Urbanism nr 53/08.02.2019 emis de Primaria Municipiului Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de situatie scara 1:500

## 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

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



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

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

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

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

**Reteaua feroviara în Giurgiu:**

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

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

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

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



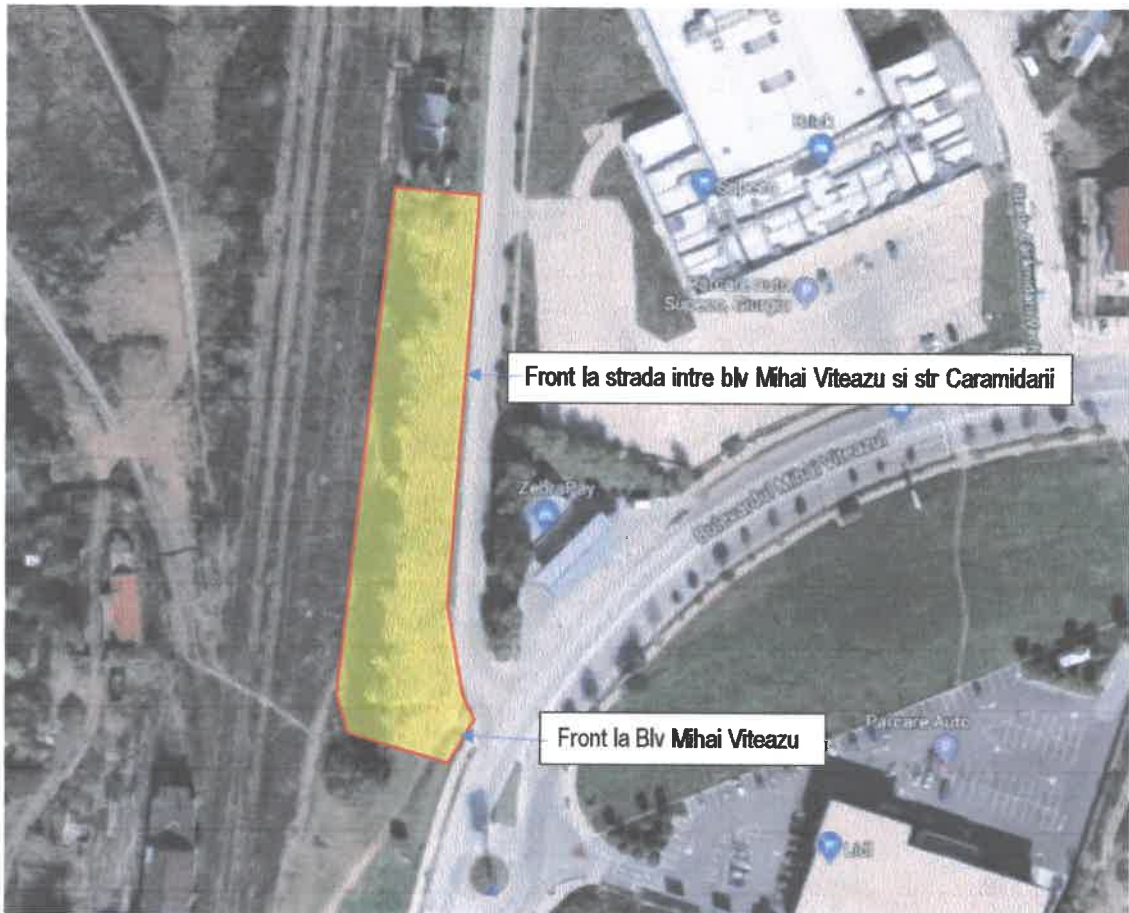
Localizarea proprietatii (teren pe Blv Mihai Viteazu FN) in partea mediana a Municipiului Giurgiu.



Terenurile subiect al evaluarii situat intre calea ferata, bl-ul Mihai Viteazu si str Caramidarii Vechi.

JUSTCONTA BUSINESS SRL





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

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

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

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

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele

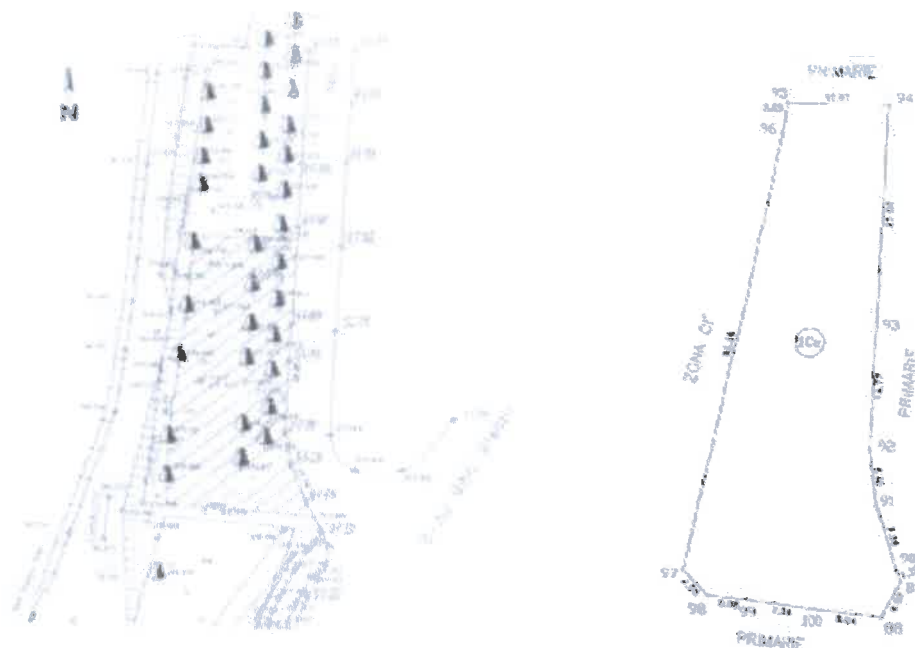
## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

primare, care și acestea au fost reabilite (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

### Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

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

LOCALIZARE a Proprietatii din Blv Mihai Viteazu FN (teren in suprafata de 1.000 mp, nr cadastral 38369):



Pe terenul analizat se afla vegetatie spontana si diversi arbori, terenul avand o forma neregulata, ingust, situat intre calea ferata si o strada, fiind situat intre b-dul Mihai Viteazu si Str Caramidarii Vechi. Amplasamentul supus evaluării este localizat in partea mediana a Municipiului Giurgiu.

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPi; proprietatea teren cu nr cadastral 38369 este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Accesul la lotul de teren se realizează direct din Blv Mihai Viteazu, de langa Lidl strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public si de-a lungul fasiei de teren pe langa o strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens drum public ce da in strada Caramidarii Vechi, pe laga InterEx.

## ➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Blv Mihai Viteazu

Suprafata: 1.000 mp

Numar cadastral: 38369

Carte Funciara: 38369

JUSTCONTA BUSINESS SRL



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 1.000 mp având o deschidere de 4.68 ml la Blv Mihai Viteazu, strada asfaltată în partea de sud este a proprietății și o deschidere de 55.56 ml la o stradă asfaltată în partea de est a proprietății.

- Utilități: electricitate de la rețea la teren, restul de afla în apropiere;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca mixtă comerț-servicii
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;
- Conform PUG Giurgiu terenul se află situat în: IS2A-subzona de comerț-servicii, zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat);

#### Limitele terenului analizat:

- la Nord: teren ce aparține de Primărie pe latura de 11.97 ml
- la Est: strada ce face legătura între B-dul Mihai Viteazu și Str Caramidarii Vechi cu un front de 55.56 ml
- la Vest: zona CF pe latura de 55.41 ml
- la Sud: teren ce aparține de Primărie pe latura de 24.51 ml

## Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

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

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

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonară, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

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

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

*Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone mediane-centrale ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare comerciale*

- terenuri situate în zone cu caracter mixt
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general:

- Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie și individ);
- tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități



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

sanitare și medicale, poliție, etc.).

**Cererea:** pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotate bine la nivelul municipiului.

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

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

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

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

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

**Echilibrul pietei:** Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de

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

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

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 50- 70 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

### **3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare. Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere**

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

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată. *Proprietatea imobiliară se află localizată în județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.*

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

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

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

Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

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

Destinații alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- vanzare teren liber – DA
- utilizare rezidentiala – necesita cheltuieli
- utilizare comerciala - necesita cheltuieli

Destinații permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca si "vanzare teren liber".

## Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

### 4.1. Tipul valorii estimate

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

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

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

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.



Alte baze:

- scopul evaluarii;
- data evaluarii;
- caracteristicile si datele de identificare a proprietatii de evaluat;
- rezultatele inspectiei in teren;
- premise, ipoteze si conditii limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate in informatii imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluarii;
- metode de evaluare adecvate (precizate in cadrul cap. 5).

## 4.2. Ipoteze si conditii limitative

- ❖ Valoarea globala estimata pentru activul imobiliar nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- ❖ Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectata.

## 4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.
- ❖ In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data precizata in raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii

## Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proportia);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

Printre abordările în evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvată:

**PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe**

### 5.1 Evaluarea terenului

#### 5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent. Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate. Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnică-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia);
- utilitățile disponibile, căi de acces;
- utilizarea.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Grila de calcul și ajustările explicate:

ELEMENTE DE AJUSTĂRE	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafața teren (mp)	1.000	550	500	443	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		60	65	56	
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	Imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-9	-10	-8	comparabile, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Condiții de finanțare		La piața	La piața	La piața	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au
Ajustare (%)		0%	0%	0%	fost aranjamente de plată alicpe și/sau norpiuță
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	care să impună analiza unor astfel de ajustări
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Condiții de piață	27.06.2019	Actuale,	Actuale,	Actuale,	nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele
Ajustare (%)		0%	0%	0%	sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	3 luni;
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Localizare	Biv Mihai Viteazu, zona calea ferată, Lid	Bd CFR	Str Rozelor 38	Str Dunării 56	Ajustare negativă tuturor comparabilelor deoarece au o localizare mai bună decât a proprietății subiect;
Ajustare (%)		-7%	-7%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-3.57	-3.87	-2.59	
Pret corectat (EURO/mp)		47.43	51.38	45.38	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustări, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		47.43	51.38	45.38	
Destinația (utilizarea terenului)	construcții	construcții	construcții	construcții	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		47.43	51.38	45.38	
Utilități	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		47.43	51.38	45.38	
Suprafața	1.000	550	500	443	Ajustare negativă tuturor comparabilelor pentru suprafețele mai mici, având în vedere că o suprafață mai mică se vinde mai ușor;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-7%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.37	-2.57	-3.18	
Pret ajustat(EURO/mp)		45.06	48.81	42.20	
Front stradal (ml)	4.68 ml x 55.56 ml	8 ml	13 ml	10,5	Ajustare pozitivă tuturor comparabilelor pentru un singur front stradal, comparativ cu cel al proprietății subiect;
Ajustare (%)		5%	5%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.25	2.44	2.11	
Pret ajustat(EURO/mp)		47.31	51.25	44.31	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat, îngust	plan/drept	plan/drept	plan/drept	Ajustare negativă tuturor comparabilelor deoarece sunt terenuri cu o formă mai apreciată pe piață decât comparabilele subiect și mai atractivă pentru potențialii cumpărători;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.37	-2.56	-2.39	
Pret ajustat(EURO/mp)		44.95	48.69	41.92	
Alte elemente (autorizație, amenajări)		const.demolabilă	const.demolabilă	const.demolabilă	Au fost necesare ajustări pozitive tuturor comparabilelor deoarece există construcții demolabile pe terenuri.
Ajustare (%)		2%	2%	2%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.90	0.97	0.84	
Pret ajustat(EURO/mp)		46	50	43	
Corecție totală netă (EURO)		-14	-15	-14	
Corecție totală netă (%)		-24%	-24%	-24%	
Corecție totală brută (EURO)		20	22	20	
Corecție totală brută (%)		34%	34%	35%	
Suprafața teren (mp)	1.000				
Valoare estimată (Euro/mp)	46 €/mp				
Valoare estimată teren (Euro)	46.000 €				
Valoare estimată teren (Ron)	217.230 lei				
* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabilă: A					

Valoarea de piață pentru teren: 46 euro/mp, deci:

46.000 euro echivalent 217.230 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

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

### **5.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime**

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 46.000 euro, echivalent 217.230 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 46.000 euro / 25 ani = 1.840 euro/an

**Valoarea redevantei minime anuală 1.840 euro echivalent 8.689 lei**

### **Capitolul 6: CONCLUZII**

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

<b>Adecvarea</b>	Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea metodei, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.
<b>Precizia</b>	Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.  Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.
<b>Cantitatea informațiilor</b>	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparației directe, ca fiind cea mai relevantă pentru prezenta lucrare.

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect. În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piață, existând la vânzare parcele similare cu cea evaluată, lucru care a condus spre un grad mare de încredere în estimarea valorii de piață, în acest caz, având în vedere aceste particularități, evaluatorul considerând abordarea prin piață suficientă pentru evaluarea terenului subiect, alte abordări nefiind necesare.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

<b>VALOAREA DE PIATA TEREN</b>	<b>46.000 EUR echivalent 217.230 RON</b>
<small>DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</small>	
<b>VALOARE REDEVENTA ANUALA</b>	<b>1.840 EUR echivalent 8.689 RON</b>

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



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## 6.2. CERTIFICARE

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

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

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

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

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR