

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 36432, situat în Strada Vlad Țepeș, adiacent nr.61

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.44.457/22.09.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr.44604/23.09.2021;
- 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, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea domnului Mitiloagă Ionel Adrian, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.41.987/07.09.2021;
- 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;
- prevederile art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal;
- prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu,

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 230,00 mp., identificat cu număr cadastral 36432, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș, adiacent nr.61.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 230,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în, Strada Vlad Țepeș, adiacent nr.61, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 230,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș, adiacent nr.61, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 230,00 mp., identificat cu număr cadastral 36432, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș, adiacent nr.61.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 736 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.6. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.7. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.8. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. 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, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bușcu Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

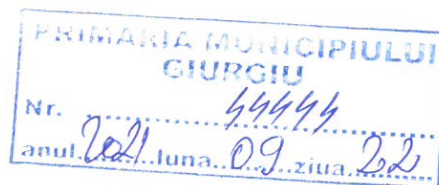
Băiceanu Liliana

Giurgiu, **30 septembrie 2021**
Nr.319

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți

ANEXA 2

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara: Teren intravilan categoria de folosinta
curti constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

JUSTCONTA BUSINESS SRL
Evaluator Corabie Iulian

Septembrie 2021

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

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

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

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

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata
 - 5.1.2. Metoda capitalizarii rentei funciare
 - 5.1.3. Analiza rezultatelor

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 destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2020.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Str Vlad Tepes adiacent nr.61, 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:	13.09.2021
Data inspectiei:	09.09.2021
Data raportului:	13.09.2021
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii	13.09.2021: 1 EUR=4.9432 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 apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 13.09.2021, estimat prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este:

Valoarea de piata (comparatii directe) 17.020 euro echivalent 84.133 lei

NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- Valoarea estimata este valabila in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

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

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

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

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

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 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 2020”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan curți construcții, în suprafața de 230 mp ce se afla localizat în Municipiul Giurgiu, Str Str Vlad Tepes adiacent nr.61, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus.

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

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii

Data evaluării: 13.09.2021

Data inspecției: 09.09.2021

Data raportului: 13.09.2021

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; E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI; Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2021

Tel: 0758 318 256, E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadru general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Documentare și conformare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 42.349/08.09.2021 emisa de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de carte funciara nr.36432 cerere nr.12652/17.03.2015 emisa de OCPI Giurgiu.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc:1.200.

1.5. Clauze de confidentialitate

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

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Terenul intravilan curti constructii in suprafata de 230 mp

Adresa: Str Vlad Tepes adiacent nr.61, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu

Descriere conform extras de carte funciara

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada Vlad Tepes, nr. ADJACENT NR. 61

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	36432	230	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
12652 / 17.03.2015	
Act administrativ nr. 46026, din 09.03.2015, emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU, act administrativ nr. 9063/09-02-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 93/26-02-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 1 LA HCL NR. 93/26-02-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 2 LA HCL NR. 93/26-02-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B1 Intabulare. drept de PROPRIETATE, atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT, CIF: 4852455	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmbramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

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):

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 42.349/08.09.2021 emisă de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de carte funciara nr.36432 cerere nr.12652/17.03.2015 emisă de OCPI Giurgiu.
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului sc:1.200.

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

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 europeană 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.

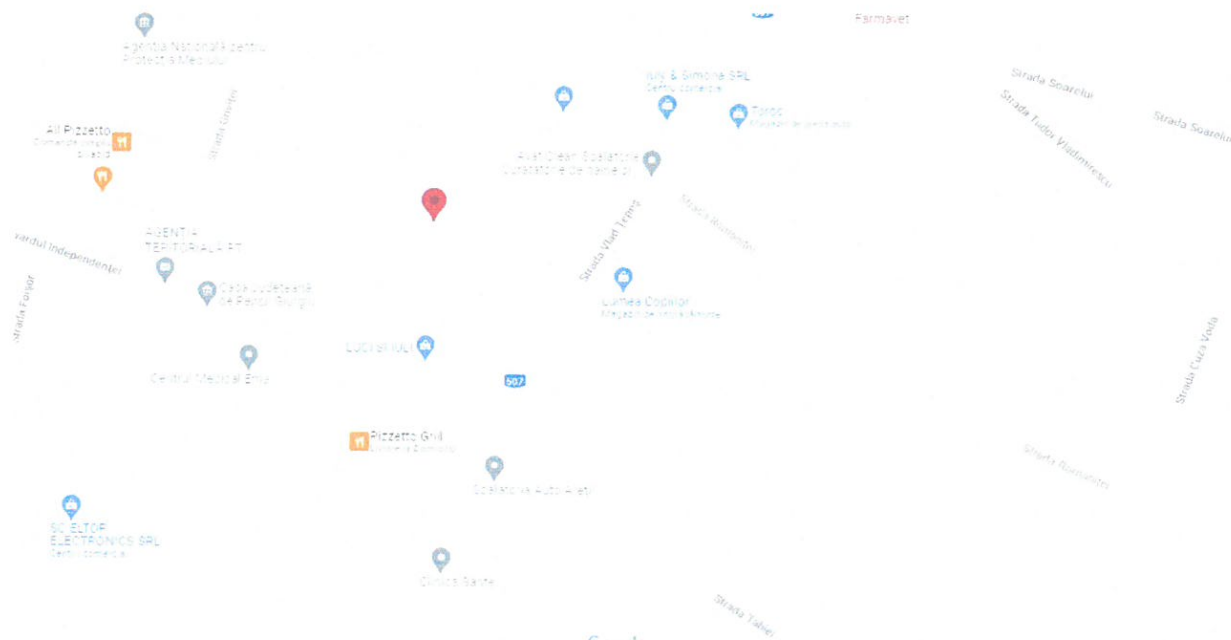
Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%).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

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



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Localizarea proprietatii (teren pe Str Vlad Tepes adjacent nr.61) in partea de centrala a Municipiului Giurgiu.



Terenul subiect al evaluării este situat în zona centrală a Mun. Giurgiu.

Imobilul a fost identificat în baza de date ANCP



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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

Alimentarea cu apa potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

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

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- 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.

Terenul analizat este evaluat în ipoteza în care este liber.

Pe teren există o construcție tip magazie din cărămidă, și lemn care nu face obiectul prezentei evaluări.

Terenul aferent proprietății imobiliare, este în suprafața de 230 mp și este situat în zona centrală a orașului în apropiere de Casa Județeană de Pensii Giurgiu, în zona Strada Vlad Tepes.

Accesul auto se poate realiza prin intermediul unui teren (în partea de nord a proprietății) aparținând primăriei și apoi prin intermediul unor alei între blocuri.

Proprietatea nu dispune de deschidere la drum public.

➤ Teren intravilan cu destinația curții construcții

Adresa: Str. Vlad Tepes adiacent nr.61.

Suprafața: 230 mp

Număr cadastral: 36432

Carte Funciara: 36432

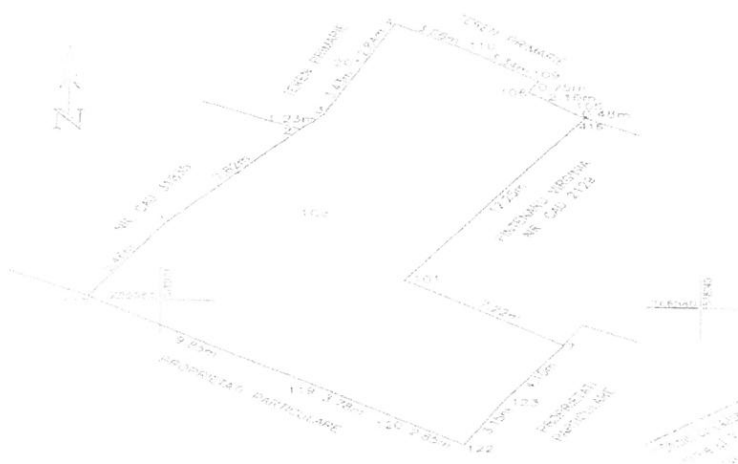
Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 230 mp, terenul nu are acces la drum public, accesul se poate realiza prin intermediul unui teren aparținând primăriei și apoi pe aleile din jurul blocurilor.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Utilități: electricitate, apă și canal, gaz la limita;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și presupus constructibil;
- Amplasamentul este caracterizat ca fiind zona rezidențială/comercială;
- Amplasamentul este parțial împrejmuit cu gard plasa metalică;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: Teren Primărie
- la Est: Prop. Privată
- la Vest: proprietăți private și teren primărie
- la Sud: proprietăți private.



Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri. Pietele imobiliare 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 zonale, 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 rezidențială/comercială;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone rezidențiale/comerciale, destinate dezvoltării mixte.

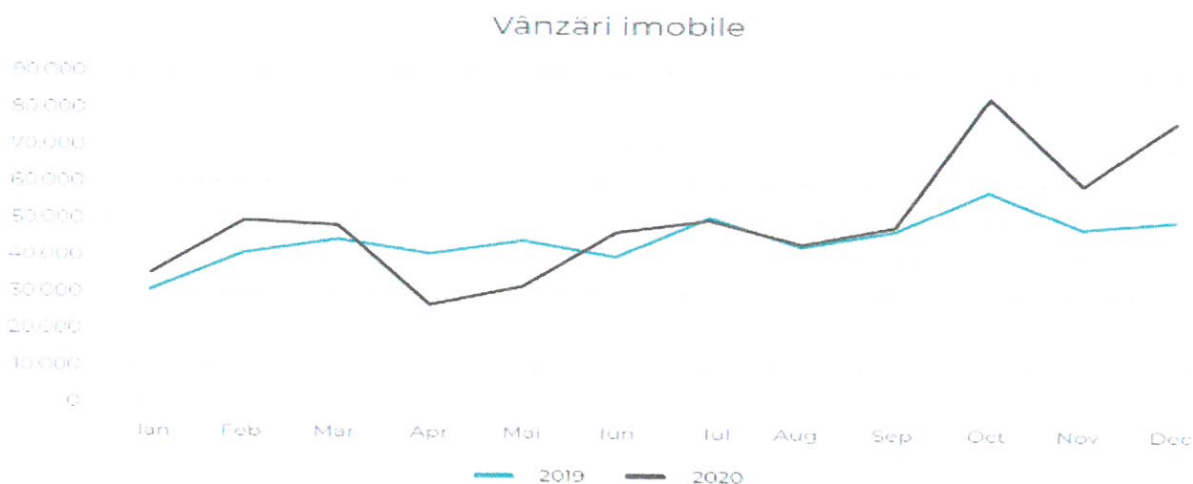
- terenuri situate în zone centrale ale orașului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

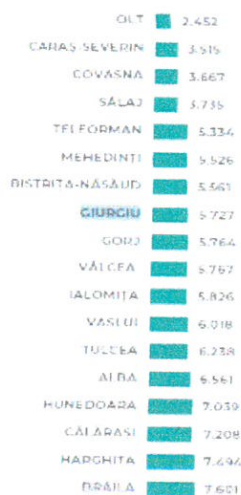
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

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.

În ciuda provocărilor generate de situația din domeniul sanitar, 2020 a fost, per ansamblu, un an de creștere în ceea ce privește activitatea de tranzacționare de pe piața imobiliară. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) relevă că pe parcursul anului trecut au fost achiziționate, la nivel național, un total de 602.805 de imobile – ceea ce echivalează cu un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când se înregistrau 540.180 de imobile vândute. De remarcat este faptul că, potrivit statisticilor oficiale, numărul proprietăților imobiliare existente la nivel național se ridică la aproximativ 40 de milioane.



Sursa: ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare



Sursa: ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare (Vânzări proprietăți imobiliare pe județe)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, actuala

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare 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 și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber – adecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială/industrială - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - Da
- utilizare rezidențială - Da
- utilizare comercială/industrială – Da
- utilizare clădiri și construcții 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 și "teren pentru dezvoltare mixta

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2020 iar de piață este definită astfel:

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.

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

4.2 Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Pentru acele proprietăți pentru care există un drept de ipotecă a diversilor finanțatori, estimările au fost realizate în ipoteza în care aceștia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar își va da acceptul pentru menținerea ipotecilor asupra respectivelor proprietăți.

4.3 Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliară subiect se considera liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul de carte funciară și planurile construcției, puse la dispoziție de către client.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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.
- 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 proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

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

Abordarea prin piață – metoda comparației directe

La solicitarea destinatarului a fost utilizată pentru informare și metoda-capitalizarea rentei/arendei funciare

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 tehnico-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.

Grila de calcul și ajustările explicate:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	230	330	445	268	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		212	180	112	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pietei imobiliare; diferentierile sunt facute in functie de disponibilitatea de negociere a fiecarui ofertant a comparabilei, in ideea unei perfectari finale a tranzactiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-21	-18	-11	
Pret ajustat(EURO/mp)		190.91	161.80	100.75	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		190.91	161.80	100.75	
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu au fost necesare ajustari; in cazul de fata nu au fost aranjamente de plata atipice si/sau nonpiata
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0 care sa impun analiza unor astfel de ajustari
Pret ajustat(EURO/mp)		190.91	161.80	100.75	
Conditii de piata	13.09.2021	similar	similar	similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu au fost necesare ajustari; toate comparabilele sunt oferite in aceeasi perioada de timp de maxim 0.00 3 luni;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		190.91	161.80	100.75	
Localizare	Str Vlad Tepes adiacent nr.61	Str Calugareni 1A	Str Episcopiei cont cu Hristov Botev	Str Toporasi	Ajustare negativa pentru comparabila A si B deoarece sunt localizate superior si ajustare pozitiva pentru comparabila C deoarece este localizata inferior;
Ajustare (%)		-30%	-25%	10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-57.27	-40.45	10.07	
Pret corectat (EURO/mp)		133.64	121.35	110.82	
Drum acces	fara acces la drum public	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	Au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece au acces la drum public, comparativ cu proprietatea subiect care nu dispune de acces la drum public;
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-33	-30	-28	
Pret ajustat(EURO/mp)		100.23	91.01	83.12	
Destinatia (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	rezidential	A fost ajustata pozitiv comparabila C deoarece are o utilizare rezidentiala;
Ajustare (%)		0%	0%	3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	2.49	
Pret ajustat(EURO/mp)		100.23	91.01	85.61	
Utilitati	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		100.23	91.01	85.61	
Suprafata	230	330	445	268	A fost ajustata pozitiv comparabila B deoarece are o suprafata mai mare de teren, necesitand un efort financiar mai mare la achizitie;
Ajustare (%)		0%	5%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	4.55	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		100.23	95.56	85.61	
Front stradal (ml)	fara deschidere directa la drum public	14.5 ml	Dubla 22 ml si 24 ml	10 ml	Ajustare negativa pentru toate cele trei comparabile pentru diferenta de deschidere la drum de acces;
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-10.02	-9.56	-8.13	
Pret ajustat(EURO/mp)		90.20	86.01	77.48	
Relieful/forma terenului	plan/neregulata	plan/ drept	plan/ drept	plan/ drept	Ajustare negativa pentru toate cele trei comparabile deoarece au o forma a terenului mai cautata pe piata, considerat superior;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-4.51	-4.30	-3.87	
Pret ajustat(EURO/mp)		85.69	81.71	73.60	
Alte elemente (autorizatie, amenajari, etc)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		86	82	74	
Corectie totala neta (EURO)		-126	-98	-38	
Corectie totala neta (%)		-60%	-55%	-34%	
Corectie totala brută (EURO)		126	107	63	
Corectie totala brută (%)		60%	60%	57%	
Suprafata teren (mp)	230 mp				
Valoare estimata (Euro/mp)	74 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	17,020 €				
Valoare estimata teren (Ron)	84,133 lei				

Valoarea de piata pentru teren: 74 euro/mp, respectiv 17.020 euro echivalent 84.133 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.1.2 Metoda capitalizării rentei funciare

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, este și cazul de față.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Astfel au fost identificate 1 proprietăți comparabile existente pe piața la închiriere la care s-a estimat o valoare de piață individuală din care am obținut un interval al ratei de capitalizare brute, astfel:

Specificatie	Chirie (euro/luna)	Chirie (euro/mp/luna)	Suprafata teren (mp)	Chirie (euro/an)	Pret estimativ teren (euro/mp)	Pret teren (euro)	Rata bruta - c %
Teren Sos Sloboziei	347	0.45	770	4,158	40	30,800	13.50%

În cazul nostru s-a selectat o rată de capitalizare de 13.5%, precum și o chirie obținabilă de 0,9 euro/mp.

Valoarea terenului se obține prin capitalizare venitul anual ce s-ar obține din închiriere.

Calculul se prezintă în format tabelar

Nr. crt.	Specificatie	Valori
1	Suprafata subiect (mp)	230
2	(euro/mp/luna)	0.9
3	Rata de capitalizare (%)	13.5%
4	Venit anual (euro)	2,484
5	Valoare venit (4/3) euro	18,400
		90,955
		lei

V renta funciara = 18.400 Euro echivalent 90.955 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.1.3 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele sunt:

- **Metoda comparației directe:** 17.020 euro
- **Metoda capitalizării rentei funciare:** 18.400 euro

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

17.020 EUR

- valoarea este fără TVA
- valoarea este valabilă în limita ipotezelor și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimările finale ale valorilor, fundamentate și semnificative, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea

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.

Precizia

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.

Cantitatea informațiilor

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 valorile obținute 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

17.020 EUR echivalent 84.133 LEI

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.2. CERTIFICARE

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

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

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

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

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 230 mp. situată în orașul Giurgiu, Str Vlad Tepes adiacent Nr 61

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

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

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



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 concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 42349/08.09.2021 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 230 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 13.09.2021 iar cursul euro este 1 EUR= 4,9432 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;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 230 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Vlad Tepes- Ecaterina Varga, CF 36432. Terenul ce urmeaza a fi concesiionat are destinatia curti constructii . 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 și este in intravilanul orașului Giurgiu conform extras de carte funciara Nr 36432. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 230 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 concesiunea 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

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 230 mp, terenul nu are acces la drum public, accesul se poate realiza prin intermediul unui teren apartinand primariei apoi pe aleile din jurul blocurilor.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, pe str.Vlad Tepes adiacent nr.61.

Proprietatea nu dispune de deschidere la drum public.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Strada Vlad Tepes adiacent nr.61.

Suprafata: 230 mp. (conform CF 36432)

Numar cadastral: 36432

Carte Funciara: 36432

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 230 mp situat pe Strada Vlad Tepes adiacent nr.61, terenul nu are acces la drum public, accesul se poate realiza prin intermediul unui teren apartinand primariei apoi pe aleile din jurul blocurilor.

- Utilități: toate utilitatile disponibile la limita.
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și presupus construibil;
- Zona este caracterizată ca fiind rezidentiala/comerciala;
- Amplasamentul este împrejmuit partial cu gard plasa metalica, gard metalic si de lemn;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mica;

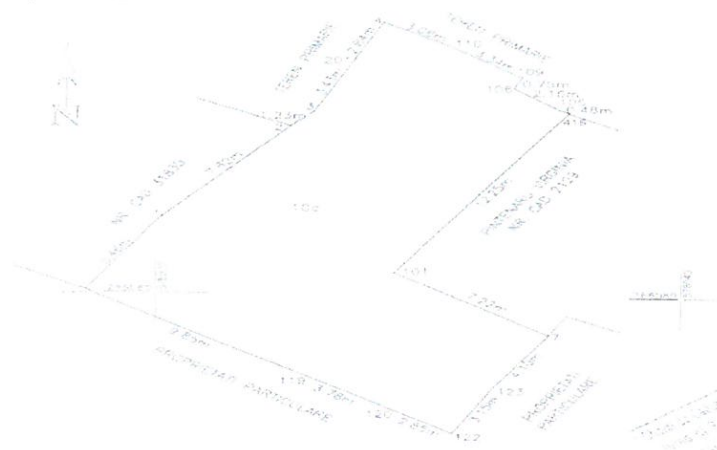
Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;

- Forma: neregulata;

JustConta Business SRL

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

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



Limitele terenului analizat:

- la Nord: Teren Primarie
- la Est: Prop Privata
- la Vest: proprietati.private si teren primarie
- la Sud: proprietati private.

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.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. 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

JustConta Business SRL

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



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 concesionat, ca preț al concesiunii;
- ✓ taxei pe teren obținute în urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare executării, în maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică *se încheie în conformitate cu legea română*, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește *redevența*, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros*.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei (redevenței) minime

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redevenței a fost utilizată valoarea obținută prin metoda capitalizării rentei funciare

JustConta Business SRL

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



Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 13.09.2021 rezultatele obținute sunt:

Metoda comparației directe: 17.020 euro

Metoda capitalizării rentei funciare: 18.400 euro

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piața și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

În calculul chiriei/redevenței a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda capitalizării rentei funciare la 18.400 euro, echivalent 90.955 lei.

Chiria (redevența) anuală = 18.400 euro / 25 ani = 736 euro/an

Valoarea redevenței minime anuale este de 736 euro/an echivalent a 3638 lei/an

Redevența se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual, trimestrial sau lunar pe toată 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 concesiunea bunurilor ce

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

apartin domeniului privat , contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica pe baza unui caiet de sarcini si a documentelor de atribuire.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesiunea este interzisa.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

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

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

JustConta Business SRL

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

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



CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

JustConta Business SRL

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

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