

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune,
a terenului în suprafață de 226,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu,
strada Vlad Țepeș, nr.101**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.12.709/14.03.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.12.712/14.03.2019;
- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.11.337/06.03.2019 a domnului Dincă Traian;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123, din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, ale CAP IX din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Municipiului Giurgiu, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.497/28.11.2018 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului situat în Municipiul Giurgiu, strada Vlad Țepeș, nr.101.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin atribuire directă cu drept de preempțiune, a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 226,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Vlad Țepeș, nr.101, înscris în cartea funciară 38447, către numitul Dincă Traian în calitate de proprietar al construcției edificată pe acest teren.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul va fi achitat de către cumpărător în rate egale timp de 3 (trei) ani de la data perfectării formelor legale și achitării unui avans de minim 30 %.

Art.4. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptarea hotărârii.

Art.5. 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, Direcției Economice, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pick Ladislau



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 28 martie 2019
Nr. 90**

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru și 4 abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea soluționării cererii înregistrate sub nr. 11.337/06.03.2019 prin care domnul Dincă Traian, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 226,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlada Țepeș, nr.101, înscris în cartea funciară 38447, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului în suprafață de 226,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș, nr.101”

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

PRIMAR,
BARBU NICOLAE





RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.12.709/14.03.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune, a terenului în suprafață de 226,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș, nr.101, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune, a terenului în suprafață de 226,00 mp., aferent construcției situată în Giurgiu, Strada Vlad Țepeș, nr.101.

Pe acest teren sunt amplasate trei construcții, respectiv C1 – locuință în suprafață de 66,00 mp., C2 – anexă în suprafață de 26,00 mp. și C3 – anexă în suprafață de 24,00 mp. proprietatea numiților Dincă Traian și Dincă Leonica, dobândită prin act de vânzare cumpărare în anul 1997, conform contractului de vânzare cumpărare nr.2018/17.09.2001, autentificat la BNP Ujeniuc Marinela,

Menționăm că terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, înscris în CF nr.38447 (nr.CF vechi 1750/N), având număr cadastral 38447 (NC vechi 1682). În prezent terenul a fost închiriat conform Acordului de ocupare temporară a terenului nr.18.334/04.05.2016.

Prin Hotărârea nr.497/28.11.2018, Consiliul Local al Municipiului a aprobat acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș, nr.101.

Raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare a fost întocmit de către un expert autorizat, prețul de piață total al terenului fiind de 15.164 euro și va fi achitat în lei la cursul lei/euro la data plății .

Prin cererea înregistrată sub nr. 11.337/06.03.2019, domnul Dincă Traian solicită aprobarea pentru cumpărarea în rate cu un avans de 30% din valoarea de vânzare și achitarea restului de plată timp de trei ani, cu respectarea Hotărârii nr. 361/27.10.2016 a Consiliului local.

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de către cumpărător.

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca teme special de drept prevederile art.36, alin. (2), lit.,c”, alin. (5), lit.,b”, art.45, alin.(3) și art.123, din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, CAP IX din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA

POPA IONEL ȘTEFAN CRISTIAN P.F.A.
MUN. GIURGIU, STR. BUCUREȘTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

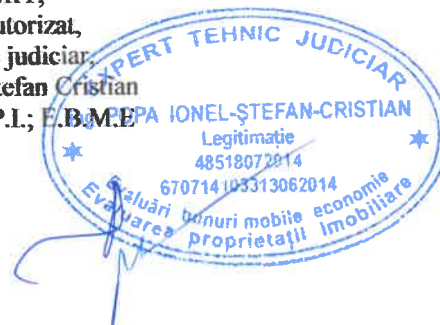
TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 226mp

situat in mun. Giurgiu, str. Vlad Tepes nr. 101, jud. Giurgiu,
CF nr. 38447, nr. cadastral 38447

CLIENT SI DESTINATAR:
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
mun. Giurgiu, b-dul București nr. 49-51, jud. Giurgiu

INTOCMIT,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
ing. Popa Ionel Ștefan Cristian
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.E



IANUARIE 2019

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: Imobil compus din teren intravilan in suprafata de 226 mp din masuratori cadastrale situat in Giurgiu, str.Vlad Tepes nr. 101, jud. Giurgiu, CF nr. 38447, nr. cadastral 38447

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru dreptul absolut asupra proprietatii mentionate mai sus in beneficiul clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Ionel Stefan Cristian, Expert tehnic judiciar specializarea EPI, EBME, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a dreptului absolut asupra proprietatii imobiliare, la data evaluarii este de:

Valoare teren = 15.164 euro, echivalent ~ 72.100 lei

Valoarea estimata nu contine TVA.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea: EPI; EBME
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



CUPRINS

Cap I	SINTEZA
I.1.	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
I.2.	Identificarea activului supus evaluarii
I.3.	Dreptul de proprietate evaluat
I.4.	Scopul evaluării
I.5.	Tipul valorii
I.6.	Data inspecției
I.7.	Data evaluării
I.8.	Rezultatul evaluării
Cap II.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
II.1.	Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
II.2.	Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati
II.3.	Dreptul de proprietate evaluat;
II.4.	Scopul evaluării
II.5.	Identificarea activului supus evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat
II.6.	Tipul valorii
II.7.	Data evaluarii
II.8.	Documentarea necesara intocmirii raportului
II.9.	Natura si sursa informatiilor utilizate
II.10.	Ipoteze speciale si conditii limitative
II.11.	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare
II.12	Declararea conformității evaluării cu SEV
II.13	Consideratii asupra pietei imobiliare
II.14	Cea mai buna utilizare
Cap III.	ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL
III.1	Abordarea prin piata
III.2	Valoarea obtinuta
III.3	Data raportului de evaluare

ANEXE

- Acte de proprietate
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile
- Documentatie fotografica

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare se adresează: **Primăria Municipiului Giurgiu**, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: **Imobil compus din teren intravilan în suprafața de 226 mp din măsuratori cadastrale situat în Giurgiu, str. Vlad Tepes nr. 101, jud. Giurgiu, CF ar. 38447, nr. cadastral 38447**

- Localizare: intravilanul loc. Giurgiu, zona centrală, colț la două strazi (intersecția str. Vlad Tepes cu str. Grivitei).
- Forma regulată, poligonală. Teren plan.
- Deschidere la str. Vlad Tepes= 7.74 m; Deschidere la str. Grivitei= 16.26 m
- Zona mixtă: rezidențială și comercială.
- Utilități la gard: en el, apă-canal, gaze.
- Situația terenului: teren ocupat de clădiri cu utilizare rezidențială care aparțin soților Dinca Traian și Dinca Leonora (CVC nr. 2018/17.09.2001)
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate rezidențială/comercială.

I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Privat.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, prin Consiliul Local Giurgiu, asupra terenului, considerând că asupra acestuia nu sunt sarcini.

I.4. Scopul evaluării. Evaluarea a fost solicitată pentru informarea clientului în scopul vânzării

I.5. Tipul valorii. Valoarea de piață

I.6. Data inspecției: 25.01.2019

I.7. Data evaluării: 25.01.2019

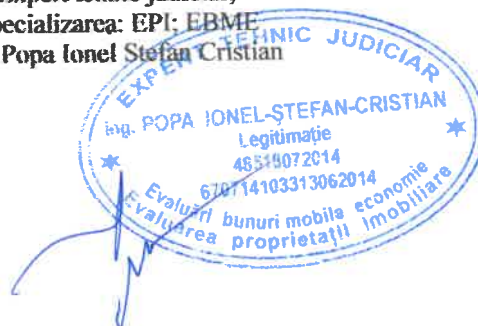
I.8. Rezultatul evaluării:

Valoare teren = 15.164 euro, echivalent ~ 72.100 lei

Valoarea estimată nu conține TVA.

Curs valutar BNR valabil în data de 25.01.2019: 1 EUR = 4.7569 RON

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea: EPI; EBME
ing. Popa Ionel Ștefan Cristian



CAPITOLUL II: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificările.

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Bucuresti, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este Expert tehnic judiciar în specializarea EPI și EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2019.

II.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnați

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, terenul poate avea o valoare diferită

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Privat.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, prin Consiliul Local Giurgiu, asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

Acte de proprietate:

Extras de CF pentru informare nr. 49460/27.09.2017; Plan de amplasament și delimitare a imobilului; H.C.L.M Giurgiu nr. 497/28.11.2018.

II.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitată pentru informarea clientului în scopul vânzării.

II.5. Tipul valorii. Valoarea de piață.

II.5. Identificarea terenului:

Obiectul evaluării îl constituie: **Imobil compus din teren intravilan în suprafața de 226 mp din măsurători cadastrale situat în Giurgiu, str. Vlad Tepes nr. 101, jud. Giurgiu, CF nr. 38447, nr. cadastral 38447**

- Localizare: intravilanul loc. Giurgiu, zona centrală, colț la două străzi (intersecția str. Vlad Tepes cu str. Grivitei).
- Forma regulată, poligonală. Teren plan.
- Deschidere la str. Vlad Tepes= 7.74 m; Deschidere la str. Grivitei= 16.26 m
- Zona mixtă: rezidențială și comercială.
- Utilități la gard: en el, apă-canal, gaze.
- Situația terenului: teren ocupat de clădiri cu utilizare rezidențială care aparțin sotilor Dinca Traian și Dinca Leonora (CVC nr. 2018/17.09.2001)
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate rezidențială/comercială.

AMPLASAMENT TEREN





Teren evaluat



Teren evaluat



Teren evaluat



Str. Grivitei



Vecinatatea



Vecinatatea

II.6. Tipul valorii estimate.

Pentru bunul imobil evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR, 2018 – Valoare de piață – tip de valoare. Conform acestor Standarde și SEV100 Cadrul general, 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.*

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordări: prin piața.

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018	<ul style="list-style-type: none">- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii- SEV 102 – Implementare- SEV 103 – Raportare- SEV 104 – Tipuri ale valorii- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	ORDONANȚĂ nr. 2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiza tehnică judiciară și extrajudiciară

II.7. Data evaluării: 25.01.2019;

Data inspectiei: 25.01.2019

II.8. Amploarea investigatiilor. Documentarea necesara intocmirii raportului.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza actelor puse la dispozitie de beneficiar
- inspectia proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

Acte de proprietate si alte documente puse la dispozitie de către beneficiar

Informatii preluate din publicatii de specialitate,

In abordarea prin piata sursele informatiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redade in anexa la prezentul raport.

II.10. Ipotezele si ipotezele speciale

Ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
2. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 20 de mai jos.
3. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului,destinatariilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
4. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
5. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, român nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator.
7. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
8. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă .
9. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
10. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
11. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
12. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

13. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
14. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
15. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
16. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.
18. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării. Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea raportului de evaluare în forma restrinsă (simplificată).
19. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor cu ipotecă.
20. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
21. Valoarea estimată este valabilă doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.
22. Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului destinatarului lucrării.

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

II.12. Declarația conformității cu SEV

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.

7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR si poate fi verificat doar la cererea clientului/beneficiarului.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piata imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piata care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și oferta, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piata specifica a proprietății evaluate este reprezentată de piata terenurilor intravilane din mun. Giurgiu, zona centrală. În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, în loc. Giurgiu, zona ultracentrală unde este situat terenul evaluat există o ofertă redusă iar prețurile sunt cuprinse între 56-109 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafața și potențiala utilitate.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile tind până la reduceri de 10-15% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzători.

PREZENTARE COMPARABILĂ TEREN

Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Tipul tranzacției	vanzare	oferta	oferta	oferta	oferta
Sursa informației		www.olx.ro	www.olx.ro	www.imobiliare.ro	www.olx.ro
Preț de oferta/vanzare €		32.000	25.000	20.000	40.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		81,5	56,4	84,7	109,6
Suprafața teren mp	223	520	443	236	365
Localizare (Cartier/Zona):	Giurgiu, str. Vlad Tepes nr. 101, colț cu strada Givăței	Giurgiu, str. Rozelor	Giurgiu, str. Dunării nr. 56	Giurgiu, piața Zimnicea, bd. 1907	Giurgiu, str. Tabiei
Acces	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat
Destinație/Utilizare:	rezidențial / comercial	rezidențial	rezidențial	comercial	rezidențial/ comercial
Utilități:	en el, apa- canal, gaze	en el, apa, canal, gaze	en el, apa, canal, gaze	en el, apa, canal, gaze	en el, apa, canal, gaze
Suprafața (mp):	223	520	443	236	365
Front strădal (m):	16,26	13	10,5	40	8,5
Raport (deschidere/suprafața)	0,073	0,025	0,024	0,169	0,023
Topografie:	forma regulată/plan	forma regulată/plan	forma regulată/plan	forma regulată/plan	forma regulată/plan
Alte elemente (autorizație, amenajări)	nu	nu	nu	nu	nu

Analiza cererii

Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari, precum și accesul mai greu la creditare.

La data actuală cererea este mai mică decât oferta, fiind o piață a cumpărătorului.

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera că piața terenurilor la data actuală este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. Se observă o cerere mai mică decât oferta pentru terenuri similare. Punctul de echilibru între cerere și oferta nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat.

II. 14 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisă legal : Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- Posibila fizic: Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- Fezabilitatea financiară: Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare,

obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

• Maxim productivă: Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru aceea utilizare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații : " Cea mai bună utilizare a terenului liber " sau "Cea mai bună utilizare a terenului construit".

Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului considerat construit. Practic, tinand cont de vecinatati, de amplasarea acestuia, de utilitatile existente, cea mai buna utilizare pentru proprietatea analizata este cea de teren pentru constructii rezidentiale / comerciale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: - este permisibila legal; - indeplineste conditia de fizic posibilă. - este fezabila financiar. - este maxim productiva- se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

Utilizare	Industrială	Comercială	Rezidențială
Permisa legal	Nu	Da	Da
Posibilă fizic	Nu	Da	Da
Fezabilă financiar	Nu	Da	Da
Maxim productivă	Nu	Da	Nu

CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100- Cadrul general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piața, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra proprietății imobiliare este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

III.1 Abordarea prin piața

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, abordarea prin piață se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar sau (mp) pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței; forma; deschiderea; utilități; topografia; traficul în zonă; priveliștea; calitatea vecinilor; poluarea fonică și a aerului; acces; teren în surplus.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a

prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

- (a) colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redate mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;

- (e) ajustarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică ajustări separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei ajustări depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Ajustările prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea ajustărilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea ajustărilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, ajustările asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Ajustările se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat ajustări procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Ajustările în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu ajustarea totală absolută cea mai mică.

Fisa de calcul atasată în ANEXE- Valoarea estimată prin comparații directe.

III.2. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor obținute în cadrul procesului de evaluare care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt: - Adecvarea ; - Precizia; - Cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul următor:

Criteriu - metodă evaluare	Comparatii
Adecvarea	da
Precizia	suficienta
Cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin comparații directe se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a proprietății imobiliare.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor detinute ca urmare a analizelor noastre considerăm oportuna, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opinează ca valoarea de piață a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției este estimată prin metoda comparației directe la:

Valoare teren = 15.164 euro, echivalent ~ 72.100 lei

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și pe analiza tuturor informațiilor.

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei evaluării.
- valoarea estimată este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru un bun ținând cont de condițiile actuale ale pieței.

III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 30.01.2019

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
ing. Popa Ionel Ștefan Cristian
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.E



PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR