



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind constatarea încetării contractului de cesiune nr.17.841/14.10.2010, încheiat între Municipiul Giurgiu și Draghia Marin și aprobarea concesiunii prin atribuire directă, a terenului identificat cu număr cadastral 4075, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.43

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.41.063/05.09.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.41.759/11.09.2019;
- cererea nr.22.352/19.05.2019 a doamnei Bobircă Alexandra;
- Contractul de cesiune nr.17.841/14.10.2010 încheiat între Municipiul Giurgiu și Draghia Marin;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.171/01.02.2019, la Biroul Individual Notarial Vlăsceanu Ioana Liliana;
- avizul comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.13, alin.(3) din Legea nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local și ale art.327, alin.(1), lit.,f” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.,c”, alin.(6), lit.,a”, art.139, alin.(3), lit.,g” și art.196, alin.(1), lit.,a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se constată încetarea contractului de cesiune nr.17.841/14.10.2010, încheiat între Municipiului Giurgiu și Draghia Marin, rămas fără obiect.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 26,80 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, Boxa 43, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.36.443/05.08.2019, privind concesionarea terenului în suprafață de 26,80 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 43, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin atribuire directă a terenului în suprafață de 26,80 mp., identificat cu număr cadastral 4075, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 43.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 96 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 prin atribuire directă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,


Pălăngeanu Dunia



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,


Băiceanu Liliana

Giurgiu, 25 septembrie 2019
Nr. 368

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere constatarea încetării Contractului de cesiune nr.17.841/14.10.2010 precum și aprobarea Raportului de Evaluare necesar stabilirii redevenței pentru concesionarea prin atribuire directă a terenului în suprafață de 26,80 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, Boxa 43, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.36.443/05.08.2019. Concesionarea are loc ca urmare a unei propuneri primită și însușită.

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

„Hotărâre privind constatarea încetării contractului de cesiune nr.17841/14.10.2010, încheiat între Municipiul Giurgiu și Draghia Marin și aprobarea concesionării prin atribuire directă, a terenului identificat cu număr cadastral 4075, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.43”

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

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
VICEPRIMAR,



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.41.063/05.09.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la constatarea încetării contractului de cesiune nr.17.841/14.10.2010, încheiat între Municipiul Giurgiu și Draghia Marin și aprobarea concesiunii prin atribuire directă, a terenului identificat cu număr cadastral 4075, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.43, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare constatarea încetării contractului de cesiune nr.17.841/14.10.2010, încheiat între Municipiul Giurgiu și Draghia Marin și aprobarea concesiunii prin atribuire directă a terenului identificat cu număr cadastral 4075, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.43,

Prin cererea înregistrată sub nr.22.352/19.05.2019 doamna Bobircă Alexandra, solicită concesionarea terenului în suprafață de 26,80 mp., situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.43.

Susnumita a achiziționat spațiul comercial de la Draghia Marin, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.171/01.02.2019, la Biroul Individual Notarial Vlăsceanu Ioana Liliana, întreg imobilul fiind înscris în cartea funciară nr.4075, terenul fiind intabulat în CF 4307/N, iar construcția în CF 4307/N/S a localității Giurgiu.

Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de către concesionar.

În baza Raportului de Evaluare întocmit de un expert autorizat a fost stabilit nivelulul redevenței care este de 96 Euro /an. Aceasta se va plăti pe toată durata contractului, timp de 25 ani, de la data semnării.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a”, art. 139, alin. (3), lit.”g” și art. 196 alin. (1) lit. ”a”, ale art.13, alin.(3), din Legea nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local, ale art.327, alin.(1), lit.”f” alin.(2), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate publica a orașului Giurgiu, în suprafață de 26.8 mp. situată în orasul Giurgiu, Piata Centrala

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 34242/22.07.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 26.8 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 30.07.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7301 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 26.8 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Piata Centrala . 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.

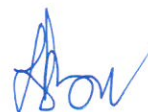
Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul public al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu.

Acest proiect valorifica suprafata de 26.8 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.

JustConta Business SRL

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



CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Pe terenul analizat se afla o constructie, spatiu comercial, si anume: Scovergaria Maria, care se afla pe colt, fiind la intersectia strazii prof Nicolae Droc Barcianu cu spatiul ocupat de Mega Image si Raiffaisen;

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in incinta Pietei Centrale.

Accesul la lotul de teren se realizează direct strada prof Nicolae Droc Barcianu, strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

- Adresa: Strada Piata Centrala
- Suprafata: 26.80 mp conform acte / 27 mp conform masuratori
- Numar cadastral: 4075 (teren si constructie)
- Carte Funciara: 4307/N

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata masurata de 27 mp avand o deschidere de aproximativ 11.8 ml la aleea din Piata Centrala.

- Utilități: electricitate de la retea; apa de la retea; canalizare de la retea; gaz de la retea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca comerciala;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila; In zona exista autobuz;

JustConta Business SRL

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



- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;

➤ **Limitele terenului analizat:**

- la Nord alee din Piața Centrală
- la Vest: strada prof Nicolae Droc Barcianu
- la Est: proprietate privată
- la Sud: proprietate privată

➤ **Construcție: spațiu comercial: Scovergaria Maria**

- Adresa: Piața Centrală, boxa nr 43
- Suprafața : 26.78 mp
- Regim de înălțime: P
- Anul PIF: nu cunoaștem
- Construcția beneficiază de utilitățile: apă , electricitate, canalizare;
- Structura de rezistență este din beton armat
- Acoperișul din tablă
- Pardoseala: gresie
- Proprietatea este utilizată ca și Scovergarie.

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.

JustConta Business SRL

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



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 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 concesiunat, ca preț al 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.

Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul în suprafața de 26.8mp situat în Piața Centrală este de 455 lei echivalentul a 96 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 455 lei/an fără TVA echivalentul a 96 euro.

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 concesiunat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

JustConta Business SRL

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



CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

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

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații 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 lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al partilor.

Subconcesionarea este interzisă.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



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.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

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

Întocmit,

RALUCA ANDRONIC

1 copy

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**



SECRETAR

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

[Handwritten signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 36443
anul 2019 luna 08 ziua 05

Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu
Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL
Evaluator: Corabie Iulian
Economist Andronic Raluca

Iulie 2019

Pag. 1

JUSTCONTA BUSINESS SRL

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

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

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

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

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

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

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**

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

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Piata Centrala, 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:	30.07.2019
Data inspectiei:	23.07.2019
Data raportului:	30.07.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7301 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 30.07.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7301 lei /EURO sunt:

VALOAREA DE PIATA TEREN 2.412 EUR echivalent 11.383 RON

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA ANUALA :

96 euro echivalent 455 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

NOTA:

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

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața totală de 26.80 mp conform actelor de proprietate și 27 mp conform măsurătorii ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață în vederea concesiunii.

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 și stabilirii redevenței minime anuale

Data evaluării: 30.07.2019

Data inspecției: 23.07.2019

Data raportului: 30.07.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

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

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Jr., MAI, SRA

- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 34.242/22.07.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Contract de vanzare si constituire de uzufruct viager cu incheierea de autentificare 171/01.02.2019 emisa de BNP Vlasceanu Ioana-Liliana*
- ✓ *Contract de Concesiune nr 14118/29.08.2005 emis de Municipiul Giurgiu*

Avem in plus acte, doar ale spatiului comercial, care nu este in proprietatea Primariei Giurgiu, enumeram:

- ✓ *Incheierea de intabulare nr 5834/04.02.2019 emisa de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 5834/04.02.2019 emis de OCPI Giurgiu*

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 este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 26.80 mp din acte 27 mp din masuratori.

Adresa: Piata Centrala, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Proprietatea este identificată juridic prin CF 4307/N Giurgiu, nr. cad 4075 al intregului imobil (teren si constructie)

Situatia juridica: Domeniu public al Municipiului Giurgiu

Mențiuni referitoare la sarcini: Nu am avut la dispozitie un Extras de Carte funciara al terenului analizat, avand in vedere acest aspect, 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;

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Pag 7

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 34.242/22.07.2019 emisă de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Contract de vânzare și constituire de uzufruct viager cu încheierea de autentificare 171/01.02.2019 emisă de BNP Vlasceanu Ioana-Liliana
- ✓ Am avut la dispoziție Contract de Concesiune nr 14118/29.08.2005 emis de Municipiul Giurgiu

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.

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

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

Reteaua feroviara în Giurgiu:

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

Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

fusesse încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

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

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

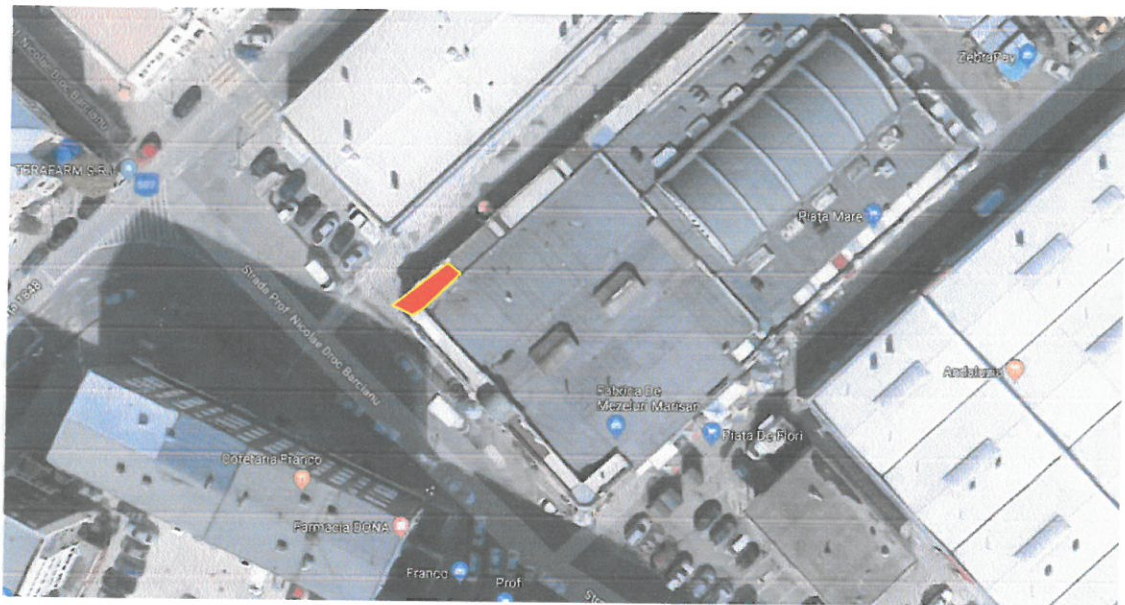


Localizarea proprietatii (teren in Piata Centrala) in partea centrala a Municipiului Giurgiu.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Terenul subiect al evaluării situat în zona Piața Centrală



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:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

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

Alimentarea cu apa potabila si 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 reabilitate (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.

Pe terenul analizat se afla o constructie, spatiu comercial, si anume: Scovergaria Maria, care se afla pe colt, fiind la intersectia strazii prof Nicolae Droc Barcianu cu spatiul ocupat de Mega Image si Raiffaisen;

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in incinta Pietei Centrale.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPİ;

proprietatea teren cu nr cadastral 4075 nu este înscrisă în acest sistem de date:

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Cautare imobil

Județ: GIURGIU
Localitate: Giurgiu
Numar cadastral: 4075

Selectare fundal

Ortofoto 2005 Ortofoto 2005
Ortofoto 2009 Ortofoto 2010
Ortofoto 2012 Ortofoto 2016-2018



Accesul la lotul de teren se realizează direct strada prof Nicolae Droc Barcianu, strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Strada Piata Centrala

Suprafata: 26.80 mp conform acte / 27 mp conform masuratori

Numar cadastral: 4075 (teren si constructie)

Carte Funciara: 4307/N

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata masurata de 27 mp avand o deschidere de aproximativ 11.8 ml la aleea din Piata Centrala.

- Utilități: electricitate de la rețea; apa de la rețea; canalizare de la rețea; gaz de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca comerciala;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila; In zona exista autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulata;

Limitele terenului analizat:

- la Nord alea din Piata Centrala
- la Vest: strada prof Nicolae Droc Barcianu

JUSTCONTA BUSINESS SRL



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- la Est: proprietate privata
- la Sud: proprietate privata

➤ **Construcție: spatiu comercial: Scovergaria Maria**

Adresa: Piata Centrala, boxa nr 43

Suprafata : 26.78 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: nu cunoastem

Construcția beneficiază de utilitățile: apă , electricitate, canalizare;

Structura de rezistență este din beton armat

Acoperișul din tabla

Pardoseala: gresie

Proprietatea este utilizata ca si Scovergaria.

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

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

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

In analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecarei localitati in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si 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 comerciala;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

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

- terenuri situate în zone cu caracter comercial
- 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

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

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

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

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

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

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

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

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

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

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare comercială cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 90- 170 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

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

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

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 – necesită cheltuieli
- utilizare rezidențială – neadecvată
- utilizare comercială - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - NU
- utilizare rezidențială - NU
- utilizare comercială – 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 "comercială".

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, ediția 2018 iar valoarea justă și 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.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietății de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate în informații imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.
- ❖ Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectată.

4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- ❖ În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data precizată în raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de aceștia la data evaluării.

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:

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

oferate 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:



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	26.80	877	650	330	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		125	107	163	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pretei
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	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)		-19	-16	-24	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustari; in cazul de fata nu au
Ajustare (%)		0%	0%	0%	fost aranjamente de plata atipice si/sau nonpiata
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	care sa impuna analiza unor astfel de ajustari
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	nu au fost necesare ajustari; toate comparabilele
Conditii de plata	24.07.2019	13.07.2019	13.07.2019	15.07.2019	sunt oferate in aceeași perioada de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Localizare	Str Portului FN, in spatele blocurilor din Piata Unirii	Str Portului, langa Inspectoratul Scolar Judetean	Piata Sf Gheorghe 1	Str Calugareni 1, Piata Mare	nu au fost necesare ajustari, localizarea fiind similara.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret corectat (EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustari, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele
Ajustare (%)		0%	0%	0%	au destinatie de teren construibil;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Utilitati	ei, apa, canal	ei, apa, canal, gaz	ei, apa, canal, gaz	ei, apa, canal, gaz	Au fost necesare ajustari negative pentru toate cele trei comparabile, deoarece dispun de mai multe utilitati la limita;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-5.31	-4.55	-6.93	
Pret ajustat(EURO/mp)		100.94	86.40	131.62	
Suprafata	26.80	877	650	330	Ajustare negativa comparabilei A, B si C pentru suprafata mai mare, considerate superioare
Ajustare (%)		-3%	-5%	-20%	deoarece sunt constructii pretabile pentru constructii;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-3.03	-4.32	-26.32	
Pret ajustat(EURO/mp)		97.91	82.08	105.30	
Front stradal (ml)	11.8 ml	20 ml	20 ml	14.5 ml	au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece au frontul stradal mai mare si strazile de acces mai largi;
Ajustare (%)		-10%	-10%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-9.79	-8.21	-5.26	
Pret ajustat(EURO/mp)		88.12	73.87	100.03	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/neregulat	plan/neregulat	plan/drept	Ajustare negativa comp C pentru forma terenului,
Ajustare (%)		0%	0%	-10%	mult mai atractiva, comparativ cu cea a prop
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	-10.00	subiect;
Pret ajustat(EURO/mp)		88.12	73.87	90.03	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		constr demolabile	constr demolabile	liber	Au fost necesare ajustari pozitive comparabilelor A si B deoarece exista constructii demolabile pe terenuri.
Ajustare (%)		2%	2%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.76	1.48	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		90	75	90	
Corectie totala neta (EURO)		-35	-32	-73	
Corectie totala neta (%)		-28%	-30%	-45%	
Corectie totala bruta (EURO)		39	35	73	
Corectie totala bruta (%)		31%	32%	45%	
Suprafata teren (mp)	26.80	mp			
Valoare estimata (Euro/mp)	90 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	2,412 €				
Valoare estimata teren (Ron)	11,383 lei				

Valoarea de piata pentru teren: 90 euro/mp, deci:

2.412 euro echivalent 11.383 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

Ion

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.3. Estimarea chiriei (redeventei) minime

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 2.412 euro, echivalent 11.383 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 2.412 euro / 25 ani = 96 euro/an

Valoarea redevantei minime anuală 96 euro echivalent 455 lei

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, 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 valoarea obținută prin metoda comparației directe, ca fiind cea mai relevantă pentru prezenta lucrare.

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

JUSTCONTA BUSINESS SRL



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA TEREN 2.412 EUR echivalent 11.383 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA ANUALA :

96 euro echivalent 455 lei

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



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



PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



JUSTCONTA BUSINESS SRL

SECRETAR