

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 27,00 mp., situat în
Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.51.475/15.11.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.51.476/15.11.2018;
- cererea domnului Dorobanțu Cosmin, administrator al S.C. Catiana Mar S.R.L. Giurgiu, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu sub nr.50.046/07.11.2018;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și ale Cap. IX din Hotărârea Consiliului Local nr.361/27.10.2016 privind aprobarea Regulamentului cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Municipiului Giurgiu.

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,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 27,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare care stabilește valoarea de vânzare de 3.564 euro, pentru terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu în suprafață de 27,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Petre Ghelmez, FN, identificat cu nr. cadastral 37800.

Prețul prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, nu include TVA și va fi achitat de către cumpărător.

Art.3. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportată de către cumpărător.

Art.4. 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 Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Sirbu Mișcă



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 28 noiembrie 2018
Nr. 502**

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

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea soluționării cererii înregistrate sub nr.50.046/07.11.2018, prin care domnul Dorobanțu Cosmin, administrator al S.C. Catiana Mar S.R.L. Giurgiu, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 27,00 mp. situat în municipiul Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, fn, situat adiacent terenului pe care îl deține în proprietate, în vederea extinderii lotului actual, pentru realizarea unei construcții (spațiu comercial), propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 27,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, FN”

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



VIZAT:
Viceprimar ,



Cioacă Ionuț

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.51.475/15.11.2018, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea prin atribuire directă cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 27,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, FN, 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 raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 27,00 mp., situat în Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, FN, situat adiacent terenului pe care îl deține în proprietate, în vederea extinderii lotului actual, pentru realizarea unei construcții (spațiu comercial).

Terenul solicitat este cuprins între cele două terenuri deținute de solicitant, unul dintre terenuri face obiectul contractului de concesiune nr.47.805/14.12.2017, având suprafața de 172,00 mp., fiind identificat cadastral sub nr.37801, iar celălalt teren este dobândit prin contract de vânzare cumpărare, în suprafață de 123,00 mp., având nr. cadastral 37047.

În prezent există emisă Autorizația de construire nr.137/03.07.2018 - împrejmuire stradală și nr. 113/15.06.2018 pentru lucrările de bransament apă potabilă și racord canalizare menajeră.

Prin adresa nr.50.046/07.11.2018 domnul Dorobanțu Cosmin, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 27,00 mp., cuprins între cele două loturi mai sus menționate .

Menționăm faptul că terenul solicitat în suprafață de 27,00 mp. este neconstruibil, fiind înscris în cartea funciară nr.37800 și provine din lotul în suprafață de 199 mp. care a fost dezmembrat în baza Hotărârii nr. 321/29.09.2016 a Consiliului local al municipiului Giurgiu. Pentru acesta a fost acordat un aviz de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesar concesiunii terenului acordat prin Hotărârea nr. 6/17.01.2017 a Consiliului Local, care nu a mai fost dusă la îndeplinire, deoarece inițiatorul a vândut terenul actualului solicitant.

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 .

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36, alin. (2), lit.,„c”, alin. (5), lit.,„b”, art.45, alin(3), art.123 alin.(3) 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 dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



ANEXA

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

ANEXĂ LA HCMR NR. 502/28.11.2018

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 27mp

situat in mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez f.n., jud. Giurgiu,
CF nr. 37800, nr. cadastral 37800

CLIENT SI DESTINATAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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



NOIEMBRIE 2018

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: Imobil compus din teren intravilan in suprafata de 27 mp din masuratori cadastrale situat in Giurgiu, str. Petre Ghelmez f.n., jud. Giurgiu, CF nr. 37800, nr. cadastral 37800

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 rezervam 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 = 3.564 euro, echivalent ~ 16.600 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 evaluarii
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.	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
II.12.	Declararea conformitatii evaluarii 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 in 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 in suprafata de 27 mp din masuratori cadastrale situat in Giurgiu, str. Petre Ghelmez f.n., jud. Giurgiu, CF nr. 37800, nr. cadastral 37800**

- Localizare: intravilanul loc. Giurgiu, zona ultracentrala, cu acces printr-o strada secundara care se ramifica din str. Petre Ghelmez, in vecinatatea blocului 113.
- Forma regulata, dreptunghiulara. Teren plan.
- Dimensiuni teren: latura nordica 10.55 m; latura sudica 10.45 m; latura estica 2.57m; latura vestica 2.57 m;
- Deschidere la drum betonat: 2.57 m
- Zona mixta: administrativa, comerciala si rezidentiala.
- Utilitati la gard: en el, apa-canal, gaze.
- Situatia terenului: teren liber
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

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 ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

I.4. Scopul evaluării. Evaluarea a fost solicitata pentru informarea clientului in scopul vanzării

I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

I.6. Data inspecției: 14.11.2018

I.7. Data evaluării: 14.11.2018

I.8. Rezultatul evaluării:

Valoare teren = 3.564 euro, echivalent ~ 16.600 lei

Valoarea estimata nu contine TVA.

Curs valutar BNR valabil in data de 14.11.2018: 1 EUR = 4.6599 RON

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea: EPI, EBME
ing. Popa Ionel Stefan 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 2018.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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. 57033/05.12.2016; Act notarial nr. 3949 din 05.12.2016; Plan de amplasament și delimitare a imobilului; Încheiere de intabulare nr. 57033/05.12.2016.

II.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitată pentru informarea clientului în scopul vânzării.

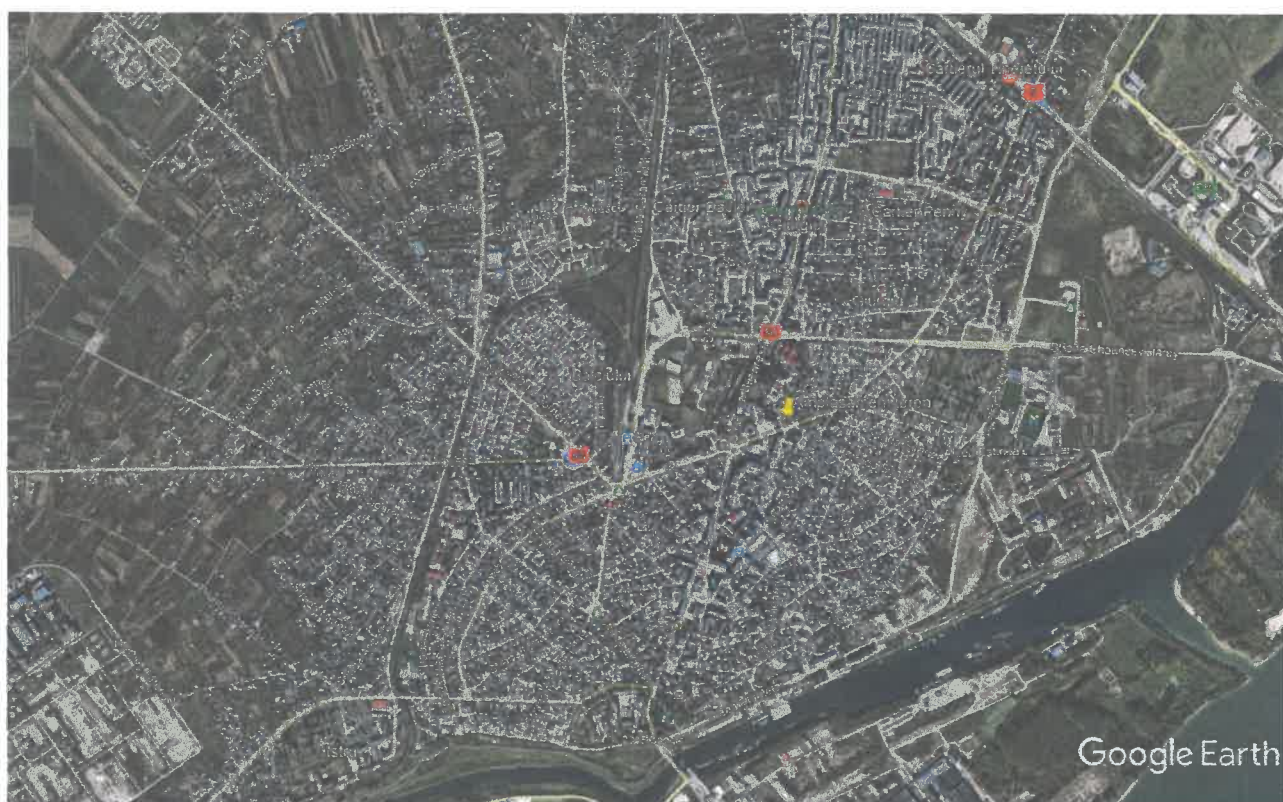
I.5. Tipul valorii. Valoarea de piață.

II.5. Identificarea terenului:

Obiectul evaluării îl constituie: **Imobil compus din teren intravilan în suprafața de 27 mp din măsuratori cadastrale situat în Giurgiu, str. Petre Ghelmez f.n., jud. Giurgiu, CF nr. 37800, nr. cadastral 37800**

- Localizare: intravilanul loc. Giurgiu, zona ultracentrală, cu acces printr-o stradă secundară care se ramifică din str. Petre Ghelmez, în vecinătatea blocului 113.
- Forma regulată, dreptunghiulară. Teren plan.
- Dimensiuni teren: latura nordică 10.55 m; latura sudică 10.45 m; latura estică 2.57m; latura vestică 2.57 m;
- Deschidere la drum betonat: 2.57 m
- Zona mixtă: administrativă, comercială și rezidențială. În zona sunt principalele instituții: Instituția Prefectului județului Giurgiu, Consiliul Județean Giurgiu, Primăria Giurgiu, sediul AJFP Giurgiu. Către nord și est sunt locuințe individuale (case la curte), iar către sud și vest blocuri de locuințe în regim P+4E și P+M+7E cu spații comerciale la parter.
- Utilități la gard: en el, apă-canal, gaze.
- Situația terenului: teren liber
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate comercială

AMPLASAMENT TEREN





Acces din str. Petre Ghelmez

Str. Petre Ghelmez

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 piață.

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018	<ul style="list-style-type: none">_ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării_ 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: 14.11.2018;

Data inspectiei: 14.11.2018

II.8. Amplasarea 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 informații utilizate în acest raport sunt:

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

Informații preluate din publicații 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 acurateței 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 schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliară 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 piață 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 ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piata specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața 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 competitivă

Pe segmentul de piață la care ne referim, în loc. Giurgiu, zona ultracentrală unde este situat terenul evaluat există o ofertă redusă iar prețurile sunt cuprinse între 108-170 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafață 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 vânzatori.

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.olx.ro	www.olx.ro
Preț de oferta/vanzare €		70.000	56.000	23.000	40.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		107,7	169,7	109,5	109,6
Suprafața teren mp	27	650	330	210	365
Localizare (Cartier/Zona):	Giurgiu, str. Petre Ghelmez, fn, adiacent nr. 85	Giurgiu, piața Sfântul Gheorghe	Giurgiu, strada Calugăreni nr. 1A, Piața Centrală	Giurgiu, zona Spitalul Județean plan II	Giurgiu, str. Tabăci
Acces	dr. betonat	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat
Destinație/Utilizare:	comercial	comercial	comercial	comercial	rezidențial
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):	27	650	330	210	365
Front stradal (m):	2,57	20	14,5	27,3	8,5
Raport (deschidere/suprafața)	0,085	0,031	0,044	0,130	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 subiecției 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 ofertă 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.

Permisa 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.

- Posibilă 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.

• Fezabila financiar: 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 cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru cea 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".

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

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: - este permisibila legal; - indeplineste conditia de fizic posibila. - 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
Posibila fizic	Nu	Da	Da
Fezabila financiar	Nu	Da	Da
Maxim productiva	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 redată 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 și 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 deținute ca urmare a analizelor noastre considerăm oportună, adecvarea abordării prezentate, principiul prudentei și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opinează că valoarea de piață a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției este estimată prin metoda comparației directe la:

Valoare teren = 3.564 euro, echivalent ~ 16.600 lei

Valoarea estimata nu contine 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 exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.
- valoarea estimata este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformare la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerata in conditii de plata cash, integral la data tranzactiei;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun tinind cont de conditiile actuale ale pietei.

III.3. Data intocmirii raportului de evaluare: 15.11.2018

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



PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



SECRETAR