

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind constatarea încetării dreptului de suprafață asupra terenului situat în Piața Centrală, aferent spațiului comercial nr.48, în favoarea Societății Comerciale OLEOMET sa S.R.L. și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 31,20 mp.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.17.065/15.05.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.17.067.15.05.2017;
- adresa nr.13.608/18.04.2017 a doamnei Burcin Sevastița;
- Hotărârea Consiliului Local nr.42/03.03.2017 privind aprobarea dreptului de suprafață asupra terenului situat în Piața Centrală, aferent spațiului comercial nr.48, în favoarea Societății Comerciale OLEOMET sa S.R.L.;
- Protocolul nr.8.770/13.03.2017, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială OLEOMET sa S.R.L.;
- Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.571/11.04.2017, la Biroul Individual Notarial Vlăsceanu Ioana Liliana;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se constată încetarea dreptului de suprafață asupra terenului situat în Piața Centrală, aferent spațiului comercial nr.48, în favoarea Societății Comerciale OLEOMET sa S.R.L., rămas fără obiect.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 31,20 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 48.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 31,20 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 48, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Redevența totală este de 9.235 Euro.

Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, timp de 25 de ani, cu o valoare de 369,4 Euro/an, achitată trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății.

Art.5. Studiul de oportunitate va fi suportat de către viitorul concesionar.

Art.6. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze Contractul de concesiune.

Art.7. 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 Dezvoltare - Biroul Proceduri, Achiziții, Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 30 mai 2017
Nr. 192

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

VIZAT:
VICEPRIMAR,

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.17.065/15.05.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la constatarea încetării dreptului de suprafață asupra terenului situat în Piața Centrală, aferent spațiului comercial nr.48, în favoarea Societății Comerciale OLEOMET – sa S.R.L. și aprobarea valorii redevenței în vederea concesionării directe a terenului în suprafață de 31,2 mp., 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 elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare constatarea încetării dreptului de suprafață asupra terenului situat în Piața Centrală, aferent spațiului comercial nr.48, în favoarea Societății Comerciale OLEOMET – sa S.R.L. și aprobarea valorii redevenței în vederea concesionării directe a terenului în suprafață de 31,2 mp.

În conformitate cu prevederile art.2 din Hotărârea Consiliului Local nr.42/03.03.2017 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, s-a încheiat protocol pentru constituirea dreptului de suprafață către Societatea Comercială

OLEOMET – sa S.R.L. asupra terenului în suprafață de 31,2 mp., situat în Piața Centrală pe care este amplasată construcția – spațiul comercial nr.48, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.10258/27.06.2005, terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Prin cererea înregistrată sub nr.13.608/18.04.2017, doamna Burcin Sevastița, solicită concesionarea terenului în suprafață de 31,2 mp., situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.48.

Susnumita a achiziționat spațiul comercial de la S.C. Oleomet – sa S.R.L., conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.581/11.04.2017, la Biroul Individual Notarial Vlăsceanu Ioana Liliana, fiind înscris în Cartea Funciară nr.38141-C1 a localității Giurgiu, cu număr cadastral 38141-C1, prin încheierea nr.50935/31.10.2016, eliberată de OCPI 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 369 Euro /an, redevența totală fiind de 9235 Euro. 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.36 alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” și art.45 din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, 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,

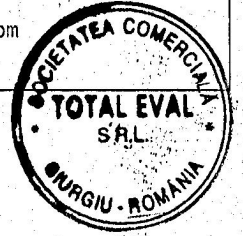
Mădălina BURCEA

ANEVA

ANEVĂ LA HCCLM nr. 192/30.05.2017.



S.C. T O T A L E V A L S.R.L.
PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., b1. 20, parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005
mobil: 0721 227 505
tel/fax: 0246/221533; e-mail:total_eval@yahoo.com



Nr. 23 / 16 .05.2017

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU CONCESIONARE
teren intravilan în suprafață de 31.2 m² situat in
mun. Giurgiu, Piața Centrală, aferent boxa nr. 48

CLIENT și DESTINATAR

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

MAI - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN aferent boxa 48, în suprafață de 31.2 m² situat în mun. Giurgiu, Piața Centrală.

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea determinarii valorii minime a redeventei anuale, in cazul concesiunii terenului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016.

- Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 12.05.2017, este:

- Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând Metoda comparației directe:

$$V_{\text{teren boxa 48, St = 31.2 mp}} = 9.235 \text{ euro}$$

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesiunii terenului este:

$$V_{\text{redevență}} = \boxed{369,4 \text{ euro/an}}$$

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie.

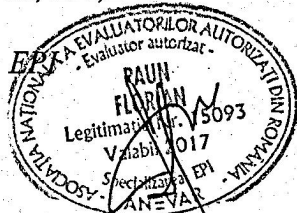
Cu deosebita consideratie,

Gradinaru Gheorghe

Evaluator autorizat : EI, EPI, EBM

Paun Florian

Evaluator autorizat : EI, EPI, EBM



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

2. Certificarea evaluatorului

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii
Adresa proprietatii
Scopul evaluarii
Clientul si utilizatorul raportului
Solicitant credit
Proprietar
Drepturi de proprietate evaluate
Baza de evaluare
Tipul valorii estimate
Data evaluarii
Inspectia proprietatii
Moneda in care se exprima valoarea estimata
Modalitati de plata
Conformitatea evaluarii cu SEV
Procedura de evaluare
Natura si sursa informatiilor
Responsabilitatea fata de terti
Ipoteze
Ipoteze speciale
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului
Descrierea amenajarilor si constructiilor
Date privind impozitele si taxele
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
Analiza pietei imobiliare

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare
Abordari in evaluare
Evaluarea terenului
Grila comparatiilor de piata
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

6. Anexe

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	16.05.2017
Data inspectiei	09.05.2017
Data evaluarii	12.05.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren aferent boxa nr. 48
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent boxa nr. 48.
Cărtier / amplasare	Zona mixta: agricola si comerciala
Utilitati	Energie electrica, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	31.2 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren ocupat cu clădire (boxa nr. 48)
Curs schimb valutar	4,5505
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piață = 9.235 euro, echivalent 42.024 lei, Redeventa = 369,4 euro / an.
Dreptul de proprietate	HCL nr.42 / 03.03.2017 – drept de superfcie
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 50935 / 31.10.2016, asupra terenului nu sunt sarcini.
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

2.Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata ed proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorii sunt membri ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

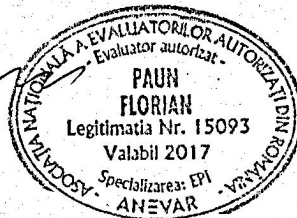
Mi-a fost oferita asistenta profesionala de catre Paun Florian, Evaluator autorizat : EPI, legitimatia 15093.

Gradinaru Gheorghe

Evaluator autorizat : EI, EPI,EBM, legitimatia 12960

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN aferent boxa nr. 48

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, Piața Centrală, boxa nr. 48.

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2016, in vederea concesiunii.

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

In conformitate cu HCL nr. 42 / 03.03.2017 prezentata, asupra terenului care sunt inscrise aparțin domeniului privat s-a constituit dreptul de superficie.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2016 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2016.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.05.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna mai 2017. Data evaluarii este 12.05.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 09.05.2017, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe, legitimatie nr. 12960, în prezența reprezentantului proprietarului boxei nr. 48, domnul Burciu.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb lei / euro valabil la data evaluarii (12.05.2017 este cel afisat de BNR si anume 4,5505 lei / euro.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite.

Conformitatea evaluării cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2016 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietății;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor: Documentele și schitele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Documente de proprietate: HCL a mun. Giurgiu, nr. 42 / 03.03.2017
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 50935 / 31.10.2016
- Comparabile – Contracte de concesiune a terenurilor similare.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea față de terți: Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și Utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze: ➤ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se

- intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
- ▶ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
 - ▶ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - ▶ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
 - ▶ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - ▶ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
 - ▶ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
 - ▶ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
 - ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
 - ▶ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
 - ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
 - ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
 - ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
 - ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și Utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform HCL nr. 42 / 03.03.2017 prezentata, proprietatea este descrisa astfel : teren care aparține domeniului privat in suprafata de 31.2 mp, situat in mun. Giurgiu, Piața Centrală, aferent spațiului construit boxa nr. 48, asupra căruia s-a constituit dreptul de superficie.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona centrală a mun. Giurgiu, in Piața Centrală a orașului.
 - Tipul zonei: comerciala si rezidentiala. zona centrală a orașului Giurgiu
 - Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun.
- Unitati comerciale in apropiere : da
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: da
- Institutii de cult: da
- Sedii de banci: da
- Institutii guvernamentale: da
- Muzee: da
- Parcuri: da
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: fluviul Dunarea
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in, zona centrală a orașului Giurgiu, in Piața Centrală.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: S = 31.2 mp

Dimensiuni: -

- Inclinare : plat
- Forma: regulata
- Acces: rutier din strada cu carosabil asfaltat

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: da

Retea urbana de termoficare: da

Retea urbana de gaze: da

Retea urbana de canalizare: da

Retea urbana de iluminat stradal: da

○ Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

○ Utilizare legala: teren ocupat cu clădire – boxa nr. 48

○ Servituti de trecere: nu este cazul

○ Restrictii de sistematizare: nu este cazul

○ Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

○ Impozite asupra terenurilor: -

○ Taxe locale de construire: -

○ Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor: Teren construit, aferent clădirii – boxă, din Piața Centrală a orașului Giurgiu.

Date privind impozitele si taxele: Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente:

Ultimele informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in Hotărârea Consiliului Local nr. 42 / 03.03.2017 pusă la dispozitie:

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.

- 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.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. 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. 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Analiza pietei imobiliare: Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare su durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona rezidentiala si comerciala) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru cladiri specifice zonei centrale a municipiului Giurgiu.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zona centrală a municipiului Giurgiu.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei pietei am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Municipiul Giurgiu, este amplasat in partea de sud a Romaniei, la 65 km de Bucuresti.

Municipiul Giurgiu, resedinta de judet, este vechi vad comercial la Dunare al Tarii Romanesti, situat la 60 km de Capitala tarii, pe drumul european E70, ce leaga vestul Europei de zona balcanica si de Orientul Mijlociu.

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca esca sa sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti.

Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mica si mare capacitate, terestre si navale, comertul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, electricitate si gaze. In plus, autoritatile au in vedere modernizarea strazilor.

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul ofertelor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenuri destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari.

"Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare", (sursa : Ziare.com).

Preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

"In special in investitiile in terenuri este foarte importanta masa critica economica pe care o are regiunea respectiva. Cu cat o anumita zona este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori in alte domenii decat cel imobiliar, atunci el devine atractiv si pentru investitii imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta" (sursa :ziare.com)

Pe de alta parte, piata terenurilor va fi si prima care isi va reveni dupa incheierea crizei, deoarece foarte multi investitori vor incerca sa profite de oportunitatea pretului redus, este de parere analistul.

"Este imposibil de estimat cand se va incheia criza, pentru ca situatia este extrem de complexa si de fluida. Cum nici in economie nu se intrezareste o crestere consistenta in acest an, atunci este clar ca si piata imobiliara va mai avea de asteptat", a spus acesta, in special in contextul in care indicatori imobiliari prezinta semne de ameliorare cu o intarziere de pana la 12 luni fata de revenirea economiei.

Cine cumpara in prezent

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, in scopul construirii de locuinte, dar si investitorii care vaneaza oportunitatile oferite de criza, cei care vor sa profite de preturile scazute ale terenurilor, dar ale manoperei si materialelor de constructii.

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte bune si sunt deservite de toate

utilitatile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70 fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piata terenurilor intra intr-un nou ciclu.

Achizitiile masive de teren realizate in vederea extinderii de catre marii retaileri alimentari si de bricolaj sunt inlocuite treptat cu investitiile dezvoltatorilor imobiliari interesati de birouri si rezidential.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioada propice pentru dezvoltarea retelelor de retail (supermarketuri, discounteri si benzinarii), care dupa acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat intr-o etapa de dezvoltare. Consultantii imobiliari prevad ca aceasta categorie de investitori se va opri din achizitii in urmatoorii doi ani si va fi inlocuita de dezvoltatorii imobiliari traditionali.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret ~i un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ceea ce priveste oferta competitive pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 296 euro/mp si 300 euro/mp, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatii, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara scadere.

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabilarezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind contruita.

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productive (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona periferica a com. Iepuresti si imprejurimi. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si

rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricol	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului este cea **curti constructii, cu destinatie comerciala – boxă alimente**.

Cea mai buna utilizarea proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Nu	Nu	Nu

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este **boxă alimente**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea actuala, de teren cu destinatie rezidentiala, iar *cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita* este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie rezidentiala - teren si locuinta unifamiliala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
 - este permisa legal
 - este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii construite)

Abordari in evaluare:

Pentru a obtine valoarea defnita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si defnite in SEV 100 - Cadru general sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principii le economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei Atunci cand nu exista suficiente date de intrare reale sau observabile incat sa se poata obtine o concluzie credibila din aplicarea unei singure metode.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte/tranzactii cu proprietati similare s-au aplicat abordarea prin piata si abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica pentru acest tip de proprietate.

Evaluarea terenului:

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa din continuare este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării ajustărilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a loturilor de terenuri analizate. Acestea au fost estimate la:

- Teren intravilan (31.2 mp) = 9.235 euro

Nr. Crt.	Elemente de comparatie	TERENURI COMPARABILE			
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
Suprafata (mp)		31,2	30	4,2	15,91
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		296	297,6	297
	Tipul		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		296	297,6	297
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		296	297,6	297
3	Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		296	297,6	297
5	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		296	297,6	297
6	Conditii ale pietei	Mai 2017	Septembrie 2016	Septembrie 2016	Februarie 2016
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		296	297,6	297
7	Localizare	Piața Centrală	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		296	297,6	297
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	31,2	30	4,2	15,91
	Cuquantum ajustare %		0%	0,33%	0,33%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	-1,0	-1,0
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Comerciala	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia	Plana	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	Curent	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	Sosea asfaltata	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00

13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-0,33%	-0,33%
	Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		0,00	-1,00	-1,0
	PRET AJUSTAT (euro/mp)		296	297,6	297
14	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTARE (Euro/mp)		296	297,6	297
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			0,0	-1,0	-1,0
Ajustare totala procentuala absoluta%			0%	0,33%	0,33%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila :			A		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) – rotund			296		
Valoare de piata (rotunjit):		9.235 Euro			echivalent a 42.024 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt tranzacții. Nu sunt necesare ajustări.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

Restricții de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare – pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte din februarie și septembrie 2016 sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, Piața Centrală.

Avand în vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect și anume în același loc, în Piața Centrală nu s-au avut în vedere ajustari:

Ajustarea pentru suprafata

Perechea A – B, difera doar prin suprafata. Comparabila B fiind mai scumpa se presupune ca diferenta de pret de 1,6 euro / mp ar putea fi atribuita diferentei de suprafata. Ajustarea care ar putea fi avuta in vedere este de 1,6 euro / mp.

Perechea A – C, difera doar prin suprafata. Comparabila C fiind mai scumpa se presupune ca diferenta de pret de 1,0 euro / mp poate fi atribuita diferentei de suprafata. Ajustarea care ar putea fi avuta in vedere este de 1,0 euro / mp.

Perechea B – C, difera doar prin suprafață. Comparabila C fiind mai scumpă se presupune ca diferența de pret de 0,6 euro / mp poate fi atribuită diferenței de suprafață. Ajustarea care ar putea fi avută în vedere este de 0,6 euro / mp.

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat.

Din cele mai sus se poate susține că o singură pereche poate să nu reflecte îndeajuns de ajustat diferența de pret atribuită elementului de comparație analizat. Pentru o mai bună reflecție a ajustării sunt mai multe perechi pentru aceeași corecție. În cazul de față se apreciază că o ajustare rezonantă este mediana celor 3 ajustări: rezultatele, respectiv 1,0 euro / mp.

Ajustări pentru destinația terenului

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat – dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediată apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar că au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat:

Destinația terenului A - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului B - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului C - intravilan - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări

Ajustări pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.

Ajustări pentru utilități

Deoarece comparabila A are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări :
 Deoarece comparabila B are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări :
 Deoarece comparabila C are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări :

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Ajustări pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări
Comparabila B - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări
Comparabila C - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demolabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza că este liber de construcții.

Ajustări pentru acces

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări
 Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări
 Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietatea subiect.

Ajustări pentru alți factori

Deoarece comparabila A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări	0%
Deoarece comparabila B prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări	0%
Deoarece comparabila C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de amenajări diferite față de proprietatea subiect.

5.2. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENULUI

Terenul intravilan cu suprafata de 31,2 mp, ce apartine domeniului privat administrat de primaria Giurgiu, urmeaza a face obiectul unui contract de concesiune, conform documentelor puse la dispozitie.

In vederea acestor demersuri, trebuie avute in vedere recomandarea Comisiei Europene de abrogare totala si expresa a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborata cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata in anul 2004 si actualizata 2017, privind reglementarea regimului juridic al contractelor de concesiune si inchiriere de bunuri proprietate privata.

Din punct de vedere social, aceasta potentiala investitie privind concesiunea si amenajarea acestui teren, duce la exploatarea rationala si preocuparea pentru calitatea mediului, extinderea retelei de utilitati din zona, ridicarea gradului de confort al imobilelor din zona prin amenajarea peisagistica a spatiului perimetral cu specii de arbori si arbusti.

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin concesiunea obiectivului aflat in studiu, inseamna incasari care se fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de alta parte, se pot realiza alte incasari din plata impozitului aferent constructiilor auxiliare necesare, ce se vor edifica in viitor.

In privinta respectarii problemelor de mediu, se presupune ca obtinerea autorizatiei de construire a implicat si obtinerea avizelor de mediu necesare in acest caz.

5.3 NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Valoarea minima a redeventei anuale este data de raportul dintre valoarea terenului concesionat si durata de 25 ani, cit reprezinta conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vnzare a terenului. Redeventa de plata se va stabili in urma adjudecarii prin licitatie publica.

Plata concesiunii se va face corespunzator cuantumului minim anual stabilit mai sus, pe toata perioada de concesiune.

5.4 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesiunea se va acorda in conformitate cu prevederile : Legii nr. 50/1991, republicata in 2004, actualizata 2017 si a altor acte normative in vigoare.

5.5 DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si actualizata in 2017, terenul poate fi concesionat pe o perioada determinata de cel mult 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, conform prevederilor aceleiasi Legi , pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa a partilor.

5.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin comparatia directa = **9.235 euro, echivalent 42.024 lei**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe. Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei si criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

9.235 euro, echivalent 42.024 lei , la cursul valutar de 4,5505 lei/euro

Valoarea minima a redeventei propusa in vederea concesiunii terenului analizat este:

9.235 EUR : 25 ani = 369,4 euro/an

Evaluator autorizat ANEVAR : ELI GRADINARU

Gradinaru Gheorghe

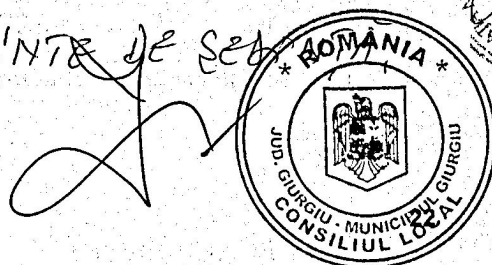
Gheorghe Gradinaru

Evaluator autorizat ANEVAR

Paun Florian



PREZENTAT DE SEB



SECRETAR

Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Pronrietati imobiliare. bunuri mobile. intreprinderi.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii juste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

ECHIPA

Echipa Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

6. ANEXE



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primarlagiurgiu.ro

DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.14.355/24.04.2017

CĂTRE,

S.C. TOTAL EVAL S.R.L.

Bulevardul C.F.R., bloc 20 IPB, parter

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate, privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 31,2 mp., situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.48.

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



DIRECTOR EXECUTIV,

TRĂISTARU CRISTIAN

COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE

BURCEA MĂDĂLINA