

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRĂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și caietului de sarcini în vederea vânzării prin licitație publică a terenurilor situate în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent nr.4A, respectiv Bulevardul București, nr.57

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

Întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.43.069/13.11.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.43.070/13.11.2017;
- cererea S.C. COMETEX S.R.L. REAL ESTATE COMPANY ALTEX GROUP, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr.1.822/18.09.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123, din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și Cap.V 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.

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.,c", alin.(5), lit.,b", art.45, alin.(3) și art.123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 390,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent nr.4A.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 1.863,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57.

Art.3. Se aprobă raportul de evaluare pentru stabilirea prețului minim de începere a licitației publice, pentru cele două suprafețe de teren respectiv 1.863,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 și 390,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent număr 4A, conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă caietul de sarcini în vederea vânzării prin licitație publică, care se va desfășura conform Hotărâri 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, conform anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art.5. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

Art.6. 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, Direcției Tehnice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Barbu Ionuț



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 27 noiembrie 2017
Nr. 481

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea soluționării cererii înregistrate sub nr.1822/18.09.2017, prin care S.C. COMETEX S.R.L. REAL ESTATE COMPANY ALTEX GROUP, solicită cumpărarea terenurilor în suprafață de 390,00 mp. și 1.863,00 mp., situate în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent număr 4A, respectiv Bulevardul București, nr.57, este necesar aprobarea raportului de evaluare și caietului de sarcini necesare vânzării prin licitație publică.

În acest sens se propune inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și caietului de sarcini în vederea vânzării prin licitație publică a terenurilor situate în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent număr 4A, respectiv Bulevardul București, nr.57”

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

PRIMAR,
BARBU NICOLAE





RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.43.069/13.11.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea raportului de evaluare și caietului de sarcini necesar vânzării prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 390,00 mp. și 1.863,00 mp., situate în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent număr 4A, respectiv Bulevardul București, nr.57, 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 licitație publică a terenurilor în suprafață de 390,00 mp. și 1.863,00 mp., situate în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent număr 4A, respectiv Bulevardul București, nr.57.

S.C. COMETEX S.R.L. REAL ESTATE COMPANY ALTEX GROUP deține în proprietate două terenuri în suprafață de 21.470,00 mp., având nr. cadastral 5173, intabulat în Cartea Funciară nr.31695 și 1.700 mp.,

având nr. cadastral 3086/4/2, intabulat în Cartea Funciară nr.31703, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2746/29.09.2016 la Biroul Notarial Fides.

Prin Hotărârea nr.415/26.10.2017, Consiliul local al municipiului Giurgiu a aprobat acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație a celor două terenuri.

Raportul de evaluare a întocmit de către un expert autorizat, iar contravaloarea va fi suportată de către cumpărător.

Licitația publică se va desfășura în baza caietului de sarcini cu respectarea prevederilor Hotărârii 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.

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

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) și art.123, din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, CAP. V din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,


Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,


Mădălina BURCEA

CAIET DE SARCINI

1. Obiectul vânzării: îl constituie terenurile situate în intravilanul municipiului Giurgiu, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, terenuri aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Giurgiu, care în situația de față are calitatea de "vanzator".

1.1. Descrierea terenului:

Terenul care face obiectul vânzării are suprafața totală de 2.253 mp. compus din două suprafețe de teren respective 390 mp în B-dul Mihai Viteazu, adiacent nr. 4 A și 1863 mp. Situate B-dul București nr. 57.

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Giurgiu și fac parte din categoria "teren pentru construcții" aflat în zona A a municipiului Giurgiu.

1.2. Amplasarea terenului

Teren în suprafață de 390 mp în B-dul Mihai Viteazu, adiacent nr. 4 A și teren în suprafață de 1863 mp. Situate B-dul București nr. 57.

1.3. Regimul juridic al terenului

Ambele terenuri sunt libere de sarcini.

1.4. Motivația vânzării

Conform (art. 123, alin.1) din Legea 215/2001, republicată în 2007 „Consiliile locale și județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.”

Vânzarea se poate realiza prin licitație publică (art.123, alin.2) din Legea 215/2001, republicată în 2007 conform căruia „Vânzarea, concesionarea sau închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

1.5. Elemente de pret

Pretul de pornire al licitației este de 223.956 euro stabilit conform raportului de evaluare.

Valoarea totală va fi plătită de câștigătorul licitației la valoarea adjudecată.

Pasul de licitație este de 1.000 Euro.

1.6. Condiții de mediu

Cumpărătorul, în calitate de viitor proprietar, poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

1.7. Obligatiile partilor

Vanzatorul are urmatoarele obligatii:

- să predea cumparatorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare primire ,
- vânzatorul are obligatia de a nu tulbura pe cumparator în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumparare ,
- vânzatorul garanteaza pe cumparator ca bunul vândut nu este pus sub sechestru, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat ,
- vânzatorul nu raspunde de viciile aparente.

Cumparatorul are urmatoarele obligatii:

- Persoanele fizice și juridice care beneficiază de teren sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de vânzare după obținerea tuturor avizelor și întocmirea proiectului tehnic.

1.8. Modul de organizare al participantilor la licitatie.

La licitatie pot participa persoane fizice și juridice care indeplinesc conditiile de eligibilitate și își asuma obligatiile conform prezentului caiet de sarcini.

2. Procedura de vânzare : prin licitatie publica deschisa cu strigare.

Anunțul privind organizarea licitației va respecta prevederile art. 13, alin.1), art. 16, alin.1) din Legea 50/1991, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare.

2.1. Participanții la licitatie vor depune dosarul la registratura Primăriei până la data de _____ ora _____ urmatoarele documente:

- o fișă cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificari;
- dovada achitarii garantiei de participare la licitatie publica deschisa cu strigare;
- acte prin care se dovedeste cumpararea caietului de sarcini;
- dovada achitarii taxei de participare;
- copie de pe certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului, de pe actul constitutive inclusiv de pe toate actele aditionale relevante;
- certificat de atestare fiscala A.N.A.F din care rezultă că nu figurează cu debite la bugetul de stat.;
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comertului;
- dovada privind achitarea obligatiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscala eliberat de Directia de Impozite si Taxe Locale de unde participantul are sediul social;

2.2. Garanția de participare este de 10.000 euro.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare la licitație depusă de participantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din pretul de vânzare datorat de cumpărător. Garanția de participare se restituie participantului sau participanților necâștigători în termen de 7 zile de la desemnarea câștigătorului licitației.

23. Instrucțiuni pentru ofertanți:

Licitația se va desfășura în data de _____, ora _____ la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, B-dul București, nr. 49-51.

Ofertele se depun la Registratura municipiului Giurgiu până la data de _____ ora _____.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să facă dovada achitării următoarelor sume:

- garanția de participare la licitație în suma de 10.000 euro, în contul IBAN nr. _____, deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu.

- c/v caietului de sarcini aferent licitației în suma de 100 lei și taxa de participare la licitație în suma de 500 lei, în contul IBAN nr. _____, deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu

2.4 Instrucțiuni privind desfășurarea licitației publice deschise cu strigare.

- Pentru desfășurarea licitației publice deschise cu strigare este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți; dosarele vor fi predate comisiei de licitație în ziua fixată pentru deschiderea lor.

- Comisia de licitație verifică dacă dosarele conțin documentele obligatorii prevăzute la pct.2.1 caietul de sarcini și anunță participanții admisi la licitație, care sunt trecuți pe o listă în ordinea depunerii dosarului cu documentele solicitate.

- Președintele comisiei de licitație anunță prețul de pornire al licitației, pasul de licitație, denumirea și nr. de ordine al participanților admisi și modul de desfășurare al licitației.

- Se verifică identitatea ofertanților pe baza documentelor de identitate (CI sau BI).

- Prețul de pornire se consideră acceptat de toți participanții la licitație.

- Se trece la supralicitarea directă.

- În timpul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe prin strigare un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație.

- Terenul se va adjudeca de către acel ofertant care a făcut cea mai mare ofertă.

Prețul se va achita în termen de 30 de zile de la data adjudecării.

Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare.

- Părțile se vor prezenta în termen de 30 de zile după adjudecare la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

- În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți 2 participanți, se așteaptă o ora după care licitația se amâna.

- De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant licitația se amâna.

- În ambele cazuri se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei metodologii, iar dacă și la noua licitație se prezintă numai un solicitant, terenul va fi atribuit acestuia în condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

- Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 30 de zile, de la data adjudecării. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

- Pentru ofertantul care a adjudecat și a încheiat contractul de vânzare-cumpărare garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din pretul de vânzare datorat de cumparator.

- Nu se pot înscrie la licitație persoanele juridice care au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al Municipiului Giurgiu.

2.5. DISPOZITII FINALE:

- toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare,

- prețul caietului de sarcini este de 100 lei,

- ofertanții la licitație vor achita taxa de participare la licitație în suma de 500 lei,

- transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică,

- părțile se vor prezenta în termen de 30 de zile după adjudecare la un birou notarial pentru încheiere în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare,

- participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției și taxei de participare,

- nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

• au debite față de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu,

• sunt în litigiu cu Consiliul Local al Municipiului Giurgiu,

• au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local.

Dacă din diferite motive licitația se amâna, se revoca sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de 5 zile garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră îndeplinite de ofertanți.

3. Valoarea raportului de evaluare - 1.100 lei va fi suportată de câștigătorul licitației. Plata se va face în contul _____ deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu sau în numerar la casieria Primăriei Municipiului Giurgiu.

4. Termenul de depunere a dosarelor la registratura Primăriei este _____

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



**CONTRESEMNEAZĂ
SECRETAR,
ROȘU PETRE**

DIRECTOR EXECUTIV,

Ing. Trăistaru Cristian

	<p>S.C. TOTAL EVAL S.R.L. PERSOANĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302 mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, parter, jud. Giurgiu C.U.I. 18255287; Reg. com. 352/611/2005 mobil: 0721 227 505 tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com</p>
---	---

Nr. 70 /14.11.2017



RAPORT DE EVALUARE

1. Teren intravilan în suprafață de 390 m² situat în mun. Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent nr. 4 A

2. Teren intravilan în suprafața de 1863 m² situat în mun. Giurgiu, bld. București, nr. 57

CLIENT și UTILIZATOR

Primăria Municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, b-dul București, nr. 49-51, jud. Giurgiu

Noiembrie - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la :

1. Teren intravilan, în suprafață de 390 m² situat în mun. Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent nr.4 A.
2. Teren intravilan în suprafața de 1863 m² situat în mun. Giurgiu, bld. București, nr.57

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauza în vederea determinării valorii minime a redevenței anuale, în cazul concesiunii terenului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatori autorizat EI, EPI, EBM, Grădinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12960 și expert tehnic judiciar, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră la 09.11.2017, este:

- Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând abordarea prin piață, metoda comparației directe:

$$1. V_{\text{teren, St} = 390 \text{ m}^2} = 33.930 \text{ euro, echivalent } 156.750 \text{ lei}$$

$$2. V_{\text{teren, St} = 1863 \text{ m}^2} = 190.026 \text{ euro, echivalent } 877.882 \text{ lei}$$

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorilor privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Cu deosebită considerație,
Grădinaru Gheorghe

Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE.

Gheorghe Grădinaru



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante**2. Certificarea evaluatorului****3. Termenii de referință ai evaluării**

Obiectul evaluării

Adresa proprietății

Scopul evaluării

Clientul și utilizatorul raportului

Solicitant credit

Proprietar

Drepturi de proprietate evaluate

Baza de evaluare

Tipul valorii estimate

Data evaluării

Inspectia proprietății

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Modalități de plată

Conformitatea evaluării cu SEV

Procedura de evaluare

Natura și sursa informațiilor

Responsabilitatea față de terți

Ipoteze

Ipoteze speciale

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Informații despre amplasament. Descrierea terenului

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Analiza pieței imobiliare

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Abordări în evaluare

Evaluarea terenului

Grila comparațiilor de piață

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

6. Anexe

Comanda evaluare nr.41.072/01.11.2017

HCL 415/26.10.2017

Extras de carte funciara pentru informare 28981/18.06.2015

Plan de amplasament și delimitarea imobilului

Plan de situație zonă Mihai Viteazul

Extras de carte funciara nr.50995/01.11.2016

Comparabile

Fotografii

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	14.11.2017
Data inspectiei	03.11.2017
Data evaluarii	01.11.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, expert tehnic judiciar
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	1.Teren intravilan, cu suprafata de 390 m ² situat in mun. Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent nr.4 A. 2.Teren intravilan cu suprafata de 1863 m ² situat in mun. Giurgiu, bld. Bucuresti, nr.57
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent nr.4 A. Municipiul Giurgiu, bld. Bucuresti, nr.57
Cartier / amplasare	Zona mixta: rezidentiala, comerciala si administrativa.
Utilitati	Energie electrica, canal, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	Bld. Mihai Viteazu = 390 m ² Bld. Bucuresti = 1863 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Terenuri libere
Curs schimb valutar	4,6198 lei/euro
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piata = 33.930 euro, echivalent 156.750 lei, teren S = 390 m ² Valoarea de piata = 190.026 euro, ecivalent 877.882 lei, teren S = 1863 m ²
Dreptul de proprietate	HCL nr.198 / 08.05.2015 – drept de proprietate privata Act notarial 2684/31.10.2016 - dezlipire
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr.28971/16.06.2015, asupra terenului nu sunt sarcini. Conform extras CF nr.50995/01.11.2016, asupra terenului nu sunt sarcini
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de 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 nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta 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;
- ✓ Evaluatorul este membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si expert tehnic judiciar, specializarile: EPI, EBE;
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Gradinaru Gheorghe
 Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE

Gradinaru Gheorghe



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii:

Proprietatea imobiliara – Teren intravilan (390 m²), bld. Mihai Viteazu, adiacent 4 A

Proprietatea imobiliara – Teren intravilan (1863 m²), bld. Bucuresti, nr.57

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu.

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2017, in vederea vanzarii.

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 terenurilor analizate, detinute de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

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 2017 – 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 2017, in baza documentelor

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 09.11.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna noiembrie 2017. Data evaluarii este 09.11.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 03.11.2017, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe.

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 (09.11.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,6198 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 evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- Comanda evaluare nr.41.072/01.11.2017
- HCL 415/26.10.2017
- Extras de carte funciara pentru informare 28981/18.06.2015
- Plan de amplasament si delimitarea imobilului
- Plan de situatie zona Mihai Viteazu
- Extras de carte funciara nr.50995/01.11.2016
- Comparabile
- Fotografii

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipozeze:

- ▶ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara 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 astimata 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:

Raport de evaluare

- ▶ 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;
- ▶ 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;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

Ipoteze speciale

Restricții de utilizare

- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform extras de carte funciara nr.28.981/18.06.2015 si nr.50995/01.11.2016 prezentata, proprietatile sunt descrise astfel : teren care apartine domeniului privat in suprafata de 390 mp, situat in mun. Giurgiu, bld. Mihai Viteazu adiacent nr.4A, si teren care apartine domeniului privat in suprafata de 1863 m² situat in mun, Giurgiu, bld. Bucuresti , nr.57.

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

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- o Proprietatea este amplasata in zona rezidentiala, comerciala si administrativa din centrul orasului.
- o Tipul zonei: comerciala, rezidentiala si administrativa.
- o Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun.
- o Unitati comerciale in apropiere : da
- o Unitati de invatamant: da
- o Unitati medicale: da
- o Institutii de cult: da
- o Sedii de banci: da
- o Institutii guvernamentale: da
- o Muzee: nu
- o Parcuri: da
- o Lacuri: nu
- o Cursuri de apa: fluviul Dunarea
- o Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona centrala, zona rezidentiala, comerciala si administrativa.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: S = 390 m²

Suprafata terenului: S = 1863 m²

Dimensiuni: -

o Inclinare : plat, ambele terenuri

o Forma: trapezoidala a terenului din bld. Bucuresti, nr.57, cu St = 1863 m²

o Forma: terenul din bld. Mihai Viteazu, adiacent nr.4A, cu St = 390m², are forma triunghiulara cu deschidere la bld. Mihai Viteazu de 390 m²

o Acces: rutier din strada cu carosabil asfaltat

o 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

o Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

o Utilizare legala: terenurile sunt libere

o Servituti de trecere: nu este cazul

o Restrictii de sistematizare: nu este cazul

o Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

o Impozite asupra terenurilor: -

o Taxe locale de construire: -

o Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor: Teren liber, bld. Mihai Viteazu, adiacent nr. 4 A,
: Teren liber, bld. Bucuresti, nr.57.

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 cotationile curente:

Ultimele informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in Hotărarea Consiliului Local nr. 415/26.10.2017 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 terenuri.

- Proprietatile nu au fost expertizate 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, lucrări 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: Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibrul. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială, comercială și administrativă) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere din municipiul Giurgiu.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zone apropiate proprietății subiect.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continua să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Generalități

Municipiul Giurgiu, este amplasat în partea de sud a României, la 65 km de București.

Municipiul Giurgiu, reședința de județ, este vechi vad comercial la Dunărea al Tarii Românești, situat la 60 km de Capitala țării, pe drumul european E70, ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu.

Orășul, legat prin întreaga sa activitate din trecut și prezent de Dunărea, se cere a fi valorificat ca escază sau punct de plecare spre și dinspre București.

Prima atestare documentară a Giurgiului s-a făcut în "Codex latinus", în anul 1395.

Populația, de peste 65.000 de locuitori, are la dispoziție Piața Centrală, market-uri, sedii de bănci, instituții ale statului (Prefectura, Consiliul județean, ANAF, Tribunal), școli, licee, spital de urgență.

Principalele activități economice specifice zonei sunt agricultura, industria, transporturile de mică și mare capacitate, terestre și navale, comerțul și serviciile.

Localnicii beneficiază, de asemenea, de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electricitate și gaze.

"Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două mari motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investițional. Având în vedere faptul că segmentul de clienți care aveau scopuri investiționale a scăzut foarte mult, atunci sigur că a dispărut o bună parte din cererea solvabilă de pe acest segment.

În ceea ce îi privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pieței imobiliare" (sursa: Ziare.com).

Preturile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile; potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

"În special în investițiile în terenuri este foarte importantă masa critică economică pe care o are regiunea respectivă. Cu cât o anumită zonă este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori în alte domenii decât cel imobiliar, atunci el devine atractiv și pentru investiții imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunță" (sursa: ziare.com)

Cine cumpără în prezent

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criză, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunități de investiții, ținând cont de faptul că prețurile au scăzut și cu 70 față de perioada de vârf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere în această perioadă. Interesant este faptul că în multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investițional, sunt scoase la vânzare chiar de proprietari", au menționat reprezentanții imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piața terenurilor intra într-un nou ciclu.

Achizițiile masive de teren realizate în vederea extinderii de către marii retaileri alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de birouri și rezidențial.

Ultimii ani au reprezentat o perioadă propice pentru dezvoltarea rețelelor de retail. Sunt evaluate în special oportunitățile de investiții în zonele de dezvoltare și în zonele de servicii.

(supermarketuri, discounteri și benzinării), care după acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat într-o etapă de dezvoltare. Consultanții imobiliari prevăd ca această categorie de investitori se va opri din achiziții în următorii ani și va fi înlocuită de dezvoltatorii imobiliari tradiționali.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietăților subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 97 euro/mp și 154 euro/mp, variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind motivată de mărirea interesului investitional.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea în creștere.

Echilibrul pieței. Previțiuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, cererea fiind inferioară ofertei.

La nivelul localității, cererea la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriele pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere.

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 probabila rezonabila 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	Da	Nu	Nu	Nu

Așfel, cea mai buna utilizare a terenului este cea curți constructii, cu destinatie comerciala.

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 fizice	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Da	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 cladire comerciala.

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:

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

Abordari in evaluare:

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite 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 se recomanda, in mod special folosirea a doua abordari sau metode.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte cu proprietati similare s-a aplicat abordarea prin piata. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica deoarece nu s-au gasit informatii de piata adecvate (inchiriere terenuri)

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.

Comparatia 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:

1. Teren intravilan bld. Mihai Viteazu, adiacent nr. 4A (390 mp) = 33.930 euro, echivalent 156.750 lei
2. Teren intravilan bld. București(1863 mp) = 190.026 euro, echivalent 877.882 lei
3. Teren intravilan bld. Ștefan cel Mare nr. 4A (188 mp) = 15.100 euro, echivalent 69.050 lei
4. Teren intravilan bld. Ștefan cel Mare nr. 4A (188 mp) = 15.100 euro, echivalent 69.050 lei

		150	100	200	100	650
--	--	-----	-----	-----	-----	-----

Elemente specifice tranzactiei

1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		154	112	119	108
	Tipul		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Quantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (euro/mp)		-15	-11	-11	-11
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	101	99	97
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	101	99	97
3	Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
4	Condiții de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	101	99	97
5	Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	101	99	97
6	Condiții ale pretei(Data)	August 2017	Sept. 2017	August 2016	Octombrie 2017	Februarie 2017
	Quantum ajustare %		0%	-10%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	-10,0	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	91	107	97
7	Localizare	Bld. Mihai Viteazu,adiacent 4A	Piata Centrala mai bun	Str. Toporas inferior	Zona Spital-inferior	Piata Sf. Gheorghe inferior
	Quantum ajustare %		-25%	+5%	-10%	+10%
	Quantum ajustare (euro/mp)	0,00	-35	+5	-10	+10,0
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		104	96	97	107

Caracteristici fizice

8	Suprafata (mp)	390	330	268	210	650
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Curti constructii	Similar	Similar	Similar	Similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia	Plana				
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (euro/mp)		-10,0	-10,0	-10,0	-11
11	Utilitati	Apa,canal, curent electric,gaze	Similar	Similar	Similar	Similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	Str.asfaltata	Similar	Similar	Similar	Similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%

13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		-10,00	-10,00	-10,00	-11,00
	PRET AJUSTAT (euro/mp)		94	86	87	96
14	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTARE (Euro/mp)		94	86	87	96
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			45	25,0	20,0	21
Ajustare totala procentuala absoluta%			45%	25%	20%	20%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila :			C			
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund				87		
Valoare de piata (rotunjit):		33,930 Euro				echivalent a 156.750 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. S-a aplicat o ajustare de -10%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice superiorare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

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

Restrictii 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 curente, nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata pentru comparabila A,C si D. Ajustare -10% pentru comparabila B deoarece are o vechime de cca un an, timp in care preturile s-au micșorat.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, str. Petre Ghelmez FN, zona centrala.

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect s-au avut in vedere urmatoarele: locatie comparabile vs locatie subiect.

A: mai buna; B: mai putin buna; C: mai putin buna; D: mai putin buna

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A: +25% Pt.B: +5% Pt.C: -10% Pt.D: +10%

Ajustarile procentuale s-au stabilit in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect, si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand seama de cat ar recunoaste un cumparator diferenta intre pretul platit in zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafața

Comparabila A, nu necesită ajustări.
 Comparabila B, nu necesită ajustări.
 Comparabila C, nu necesită ajustări.
 Comparabila D, nu necesită ajustări.

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. S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat.

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 imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar că au CMBU diferite. 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 - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului B - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului C - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului D - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări

Ajustări pentru topografie

Deoarece comparabila A nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări.	-10%
Deoarece comparabila B nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări.	-10%
Deoarece comparabila C nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări.	-10%
Deoarece comparabila D nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări.	-10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca 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:	0%
Deoarece comparabila B are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări:	0%
Deoarece comparabila C are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări:	0%
Deoarece comparabila D are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări:	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca 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 liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila B - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila C - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila D - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca 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:	0%
Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări:	0%
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări:	0%
Deoarece comparabila D are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări:	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru alti factori

- Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari
- Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari
- Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari
- Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari

0%
0%
0%
0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

Raport de evaluare

1. Motivele ajustarilor sunt: (1) Diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

ANEXA 1 - LISTA DE ADJUDICATARI

1.1. Descrierea lotului de teren: (1) Teren de teren agricol, situat in comuna Giurgiu, judetul Giurgiu, cu o suprafata de 1.000 mp, invecinat cu terenurile aparținând domeniului public al statului, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007.

1.2. Descrierea lotului de teren: (2) Teren de teren agricol, situat in comuna Giurgiu, judetul Giurgiu, cu o suprafata de 1.000 mp, invecinat cu terenurile aparținând domeniului public al statului, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007.

1.3. Descrierea lotului de teren: (3) Teren de teren agricol, situat in comuna Giurgiu, judetul Giurgiu, cu o suprafata de 1.000 mp, invecinat cu terenurile aparținând domeniului public al statului, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007.

1.4. Descrierea lotului de teren: (4) Teren de teren agricol, situat in comuna Giurgiu, judetul Giurgiu, cu o suprafata de 1.000 mp, invecinat cu terenurile aparținând domeniului public al statului, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007.

1.5. Descrierea lotului de teren: (5) Teren de teren agricol, situat in comuna Giurgiu, judetul Giurgiu, cu o suprafata de 1.000 mp, invecinat cu terenurile aparținând domeniului public al statului, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007, înscris în planul de cadastru al terenurilor agricole nr. 1/2007.

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI						
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		154	112	119	108
	Tipul		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Quantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (euro/mp)		-15	-11	-12	-11
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	101	107	97
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	101	107	97
3	Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	101	107	97
5	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	101	107	97
6	Conditii ale pietei(Data)	August 2017	Sept. 2017	August 2016	Octombrie 2017	Februarie 2017
	Quantum ajustare %		0%	-10%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	-10,0	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		139	91	107	97
7	Localizare	Bld.Bucuresti, nr.57	Piata Centrala mai bun	Str. Toporas inferior	Zona Spital- inferior	Piata Sf. Gheorghe inferior
	Quantum ajustare %		-20%	+5%	+0%	+10%
	Quantum ajustare (euro/mp)	0,00	-28,0	+5,0	+0,0	+10,0
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		111	96	107	107
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	1863	330	268	210	650
	Quantum ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (euro/mp)		-6,0	-5,0	-5,0	-5
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Curti constructii	Similar	Similar	Similar	Similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia	Plana				
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (euro/mp)		-10,0	-10,	-10,0	-11
11	Utilitati	Apa, canal, curent electric, gaze	Similar	Similar	Similar	Similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	Str.asfaltata	Similar	Similar	Similar	Similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%

13	Alți factori	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		-5,0	-5,0	-5	-5
	PRET AJUSTAT (euro/mp)		106	91	102	102
14	Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTARE (Euro/mp)		106	91	102	102
Ajustare totală brută absolută (Euro)			34	20,0	5,0	15
Ajustare totală procentuală absolută%			25%	20%	5%	15%
Ajustarea brută cea mai mică s-a efectuat la comparabilă :			C			
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) – rotund			102			
Valoare de piață (rotunjit):		198.026 Euro	echivalent a 877.882 lei			

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzacție

-Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. S-a aplicat o ajustare de -10%. Valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice superioare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

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

Restricții de utilizare

Deoarece nu avem cunoștința despre restricții de utilizare atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustări.

Condiții de finanțare

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare – pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

Condiții de piață (data)

În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte curente, nu sunt necesare ajustări pentru condiții de piață pentru comparabile A, C și D. Ajustare -10% pentru comparabilă B deoarece are o vechime de cea un an timp în care prețurile s-au micșorat.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietății subiect este: Giurgiu, str. Petre Ghelez FN, zona centrală.
Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de subiect s-au avut în vedere următoarele: locație comparabile vs locație subiect.
A: mai bună; B: mai puțin bună; C: similară; D: mai puțin bună

Ajustările aplicate pentru localizare :

Pt.A : -20% Pt.B : +5% Pt.C : 0% Pt.D : +10%

Ajustările procentuale s-au stabilit în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând seama de cât ar recunoaște un cumpărător diferența între prețul plătit în zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.

Ajustarea pentru suprafața

Comparabila A, necesita ajustari deoarece terenul subiect are o suprafața mai mare, ajustare	-5%
Comparabila B, necesita ajustari deoarece terenul subiect are o suprafața mai mare, ajustare	-5%
Comparabila C, necesita ajustari deoarece terenul subiect are o suprafața mai mare, ajustare	-5%
Comparabila D, necesita ajustari deoarece terenul subiect are o suprafața mai mare, ajustare	-5%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dar de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. S-a considerat ca se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat.

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 ca au CMBU diferite. 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 - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului B - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului C - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului D - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări

Ajustări pentru topografie

Deoarece comparabila A nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări	-10%
Deoarece comparabila B nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări	-10%
Deoarece comparabila C nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări	-10%
Deoarece comparabila D nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect, au fost aplicate ajustări	-10%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca 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	0%
Deoarece comparabila B are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări	0%
Deoarece comparabila C are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări	0%
Deoarece comparabila D are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca 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 liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplica ajustări	0%
Comparabila B - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplica ajustări	0%
Comparabila C - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplica ajustări	0%
Comparabila D - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplica ajustări	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca 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	0%
Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări	0%
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări	0%

Deoarece comparabila D are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru alti factori

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

5.1. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Abordarea prin piata, metoda comparatiei directe :

1. Pentru teren intravilan in suprafata de 390 m², situat in Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent nr.4A = 33.930 euro, echivalent 156.750 lei

2. Pentru teren intravilan in suprafata de 1863 m², situat in Giurgiu, bld. Bucuresti, nr.57= 190.026 euro, echivalent 877.882 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 abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia :

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

33.930 euro, echivalent 156.750 lei, pentru teren in suprafata de 390 m²

190.026 euro, echivalent 877.882 lei, pentru teren in suprafata de 1863 m²,

la cursul valutar de 4,6198 lei/euro.

Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE

Gradinaru Gheorghe

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:

- *Proprietati 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

Echipea Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM. Evaluatorul acestui raport este expert tehnic judiciar specializarile :EPI,EBE,autorizatia nr.26618072014,seria670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

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.

PRESEDINTE DE SEDINTA,



SECRETAR,