

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

privind constatarea încetării contractului de concesiune nr.14.055/13.07.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. DIGITAL IMAGE IMPEX S.R.L. Giurgiu și a contractului de concesiune nr.14.056/13.07.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. TEODORESCU ION DAN S.R.L., precum și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 47,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.12 și Boxa nr.42

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.269/05.01.2016;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.270/05.01.2016;
- adresa nr.48.580/07.12.2015 a doamnei Grigorescu Cristina, administrator S.C. S.A.B. CONSTRUCT S.R.L.;
- Contractul de concesiune nr.14.055/13.07.2006 încheiat între municipiul Giurgiu și S.C. Digital Image Impex S.R.L. Giurgiu și contractul de concesiune nr.14.056/13.07.2006 încheiat între municipiul Giurgiu și S.C. Teodorescu Ion Dan S.R.L. și contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.4.186/18.11.2015 și contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.4.187/18.11.2015, la Biroul Individual Notarial Mihaela Neagoe;
- 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 art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16, art.18 din Legea 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 contractului de concesiune nr.14.055/13.07.2005, încheiat între Municipiului Giurgiu și S.C. DIGITAL IMAGE IMPEX S.R.L. Giurgiu, pentru terenul în suprafață de 26,6 mp., aferent Boxei 42 și a contractului de concesiune nr.14.056/13.07.2005, încheiat între Municipiului Giurgiu și S.C. TEODORESCU ION DAN S.R.L. Giurgiu, pentru terenul în suprafață de 21 mp., aferent Boxei 12, rămase fără obiect.

**Art.2.** Se aprobă concesionarea prin negociere directă a terenului în suprafață de 47,6 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxelor 12 și 42.

**Art.3.** Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 47,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 12 și Boxa 42, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Redevența totală este de 14.100 Euro.

Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, timp de 25 de ani, cu o valoare de 564 Euro/an, achitată trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plăți.

**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 - Compartimentului Urmărire, Executare Contracte, Direcției Dezvoltare, Investiții - Biroul Proceduri, Achiziții, Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Oprisan Gigi



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere constatarea încetării Contractului de concesiune nr.14.055/13.07.2006 și nr.14.056/13.07.2006 precum și aprobarea Raportului de Evaluare necesar stabilirii redevenței pentru concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 47,6 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, Boxa 42 și Boxa 12, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„ Proiect de hotărâre privind constatarea încetării contractului de concesiune nr. nr.14.055/13.07.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. DIGITAL IMAGE IMPEX S.R.L. Giurgiu și a contractului de concesiune nr.14.056/13.07.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. TEODORESCU ION DAN S.R.L., precum și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 47,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.12 și Boxa nr.42”**

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

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
**DIRECTIA PATRIMONIU**  
**COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE**  
**NR.270/05.01.2016**

**VIZAT:**  
**VICEPRIMAR,**

**Vladu Alexandru**



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**I. TEMEIUL DE FAPT:**

Prin expunerea de motive nr.269/05.01.2016, Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la constatarea încetării contractului de concesiune nr.14.055/13.07.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. DIGITAL IMAGE IMPEX S.R.L. Giurgiu și a contractului de concesiune nr.14.056/13.07.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. TEODORESCU ION DAN S.R.L., precum și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 47,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.12 și Boxa nr.42, 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 contractului de concesiune nr.14.055/13.07.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. DIGITAL IMAGE IMPEX S.R.L. Giurgiu și a contractului de concesiune nr.14.056/13.07.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. TEODORESCU ION DAN S.R.L., precum și aprobarea valorii

redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 47,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.12 și Boxa nr.42.

Prin cererea înregistrată sub nr.48.580/07/12.2015 doamna Grigorescu Cristina, administrator al S.C. S.A.B. CONSTRUCT S.R.L., solicită concesiunea terenului în suprafață de 47,6 mp., situat în Piața Centrală, aferent **Boxa nr.42 și Boxei nr.12.**

Susnumita a achiziționat spațiul comercial de la Societatea Comercială DIGITAL IMAGE IMPEX S.R.L. Giurgiu, respectiv S.C. TEODORESCU ION DAN S.R.L., conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.4186/18.11.2015 și nr.4187/18.11.2015, la Biroul Individual Notarial Mihaela Neagoe. Terenul în suprafață de 26,6 mp. este înscris în cartea funciară 5381/N a localității Giurgiu, cu număr cadastral al bunului imobil 4668, prin încheierea nr.22810/2007, eliberat de OCPI Giurgiu, iar terenul în suprafață de 21 mp. este înscris în cartea funciară 1726/N/S a localității Giurgiu, cu număr cadastral al bunului imobil 1610, prin încheierea nr.9579/2004, eliberat 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 564 Euro /an, redevența totală fiind de 14.100 Euro, pentru întreaga suprafață de 47,6 mp. 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 dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**



ANEXĂ LA HCL nr. 13/15.01.2016

**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU

CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren in suprafata de 47,60 mp, amplasat in mun. Giurgiu, Piata Centrala, aferent Boxei nr. 12 (21 mp) si Boxei nr. 42(26,60 mp)

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E



IANUARIE 2016

## **1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE**

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 47,60 mp, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 47,60 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 04.01.2016, dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.5245 lei/Euro;

## **2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII**

Lucrarea se elaboreaza la cererea Primariei Municipiului Giurgiu, cu sediul in loc. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu, in calitate de client si destinatari si va fi folosita numai pentru stabilirea valorii pentru concesionarea acestui teren, conform legislatiei in vigoare :

- Legea nr. 337/17.07.2006, privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii
- H.G. nr. 925/19.07.2006, privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achizitie publice din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii.

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

## **3.EXECUTANT**

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI 27199607; F52/225/2010, cu sediul in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti, bl. 107, sc.C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice. Prezentul raport este intocmit de catre ing. Stefan POPA, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare ; Evaluari bunuri mobile economie ; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383/2005, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Acordare nr.1/06.09.2010 pentru evaluarea terenurilor agricole și forestiere supuse exproprierii în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 198/2004 cu modificările și completările ulterioare.

## **4.DESCRIEREA BUNULUI**

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren de 47,60 mp amplasat in Piata Centrala, aferent boxei nr. 12(21 mp) si boxei nr. 42(26,60 mp) teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

## **5. MOTIVELE CONCESIONARII**

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unei suprafete de teren de 47,60 mp amplasat in Piata Centrala, aferent boxei nr. 12(21 mp) si boxei nr. 42(26,60 mp) teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

### **5.1. MOTIVE ECONOMICE**

Pe acest amplasament exista doua spatii comerciale: Boxa nr. 12 si Boxa nr. 42, ambele pentru vanzare produse alimentare cu amanuntul.

### **5.2. MOTIVE FINANCIARE**

Obtinerea unui venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Municipiului Giurgiu.

### **5.3. MOTIVE SOCIALE**

Spatiile comerciale existente satisfac necesitatile locuitorilor si consumatorilor din mun. Giurgiu si din afara.

#### 5.4. MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obtine autorizatia de mediu pentru functionare, precum si alte autorizatii necesare desfasurarii activitatii.

#### 6. INVESTITII NECESARE

Nu sunt necesare investitii pentru realizarea concesiunii din partea Primariei Municipiului Giurgiu.

#### 7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform: **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata Art. 17**

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Valoarea de piata a terenului, conform raportului de evaluare anexat este:

**Valoare Teren S= 47,60 mp = 14.090 euro (cca. 296 euro/mp), echivalentul a ~ 63.000 lei fara TVA**

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 14.090 euro: 25 ani = 563,60 euro/an, rotunjit ~ 564 euro/an

**Recomand ca redeventa minima anuala sa fie de 564 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.**

**Valoarea totala a redeventei pentru o perioada de 25 ani este de 14.100 euro.**

Redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual sau trimestrial, pe toata perioada contractului de concesiune.

#### 8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Conform **Legii nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:**

“Art. 13. Terenurile apartinand domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.”

#### 9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

(1) “Contractul de concesiune se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui”.

(2) “Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate”.

(3) “Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor. “

#### 10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data predarii: 05.01.2016

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.L., E.B.M.E.





# POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU

CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

## RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

### TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 47.60mp(21 mp+26.60 mp)

Situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala

aferent Boxei nr. 12(21 mp) si Boxei nr. 42(26.60 mp)

#### CLIENT SI DESTINATAR:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

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

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI; EBME



IANUARIE 2016

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

05 ianuarie 2016

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 47.60 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 12 (21 mp) si Boxei nr. 42 (26.60 mp), Piata Centrala;**

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului Primaria Municipiului Giurgiu.

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

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, avand calitatea de expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare; Evaluari bunuri mobile economie, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu OG 2/2000 si tinind cont de Standardele de evaluare ANEVAR 2015, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

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

**Valoare Teren S= 47,60 mp = 14.090 euro (cca. 296 euro/mp), echivalentul a ~ 63.000 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA.

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

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

Cu stima,

Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI, EBME



## CUPRINS

### **SINTEZA RAPORTULUI**

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati  
Identificarea activului supus evaluarii  
Dreptul de proprietate evaluat  
Scopul evaluării  
Tipul valorii  
Data inspecției  
Data evaluării  
Rezultatul evaluării

### **Cap I.**

#### **TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului.
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii. Identificarea bunurilor mobile si imobile subiect. Descrierea juridica. Date despre amplasare. Descrierea tehnica. Aspecte privind utilizarea. Istoric incluzind vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- II.9. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
- II.10. Ipoteze si ipoteze speciale
- II.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- II.12. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- II.13. Descrierea raportului

### **Cap II.**

#### **ANALIZA PIETEI BUNURILOR EVALUATE**

### **Cap III.**

#### **EVALUARE**

- III.1 Abordarea prin piata;

### **Cap IV.**

#### **ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ANEXE**

- 1. Fise calcul – Abordarea prin piata  
Solicitare nr. 48580/07.12.2015  
Adresa BTRA Giurgiu nr. 17486/12.11.2015  
Adresa catre BTRA Giurgiu nr. 45380/13.11.2015
- 2. Extras de CF pentru informare nr. 22810/08.08.2007
  - Fisa comparatii de piata
  - Comparabile
  - Fotografii

## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

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

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 47.60 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 12 (21 mp) si Boxei nr. 42 (26.60 mp), Piata Centrala;;**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, in incinta Pietei Centrale.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara. Boxele nr. 12 si nr. 42 sint amplasate una langa cealalta, avand un perete comun.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, retea de gaze naturale in zona
- Situatia terenului: teren ocupat de doua constructii spatii comerciale- Boxa nr. 12 si Boxa nr. 42
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

**Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Privat.**

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

### I.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitata pentru estimarea redeventei in vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

### I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

**I.6. Data inspecției:** 04.01.2016

**I.7. Data evaluării:** 04.01.2016

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

**Valoare Teren S= 47,60 mp = 14.090 euro (cca. 296 euro/mp), echivalentul a ~ 63.000 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 04.01.2016: 1 EUR = 4.5245 RON

Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI, EBME



## CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### I.1. Identificarea si competenta evaluatorului.

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

Evaluatorul este Expert Tehnic Judiciar în specializarea: EPI și EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.);

### I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

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

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

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Municipiul Giurgiu-DOMENIUL PRIVAT.

Acte puse la dispoziție: Solicitare nr. 48580/07.12.2015

Adresa BTRA Giurgiu nr. 17486/12.11.2015

Adresa către BTRA Giurgiu nr. 45380/13.11.2015

Extras de CF pentru informare nr. 22810/08.08.200

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

### I.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitată pentru estimarea redevenței în vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

### I.5. Identificarea terenului:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 47.60 mp, situat în mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 12 (21 mp) și Boxei nr. 42 (26.60 mp), Piața Centrală;**



**TEREN INTRAVILAN CC, S= 47.60 mp, situat în mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 12 (21 mp) și Boxei nr. 42 (26.60 mp), Piața Centrală;;**

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, în incinta Pieței Centrale.

### Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

- Forma regulata ~ dreptunghiulara. Boxele nr. 12 si nr. 42 sint amplasate una langa cealalta, avand un perete comun.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, retea de gaze naturale in zona
- Situatia terenului: teren ocupat de doua constructii spatii comerciale- Boxa nr. 12 si Boxa nr. 42
- Stare tehnica: **terenul se considera normal pentru fundare;**
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala
- Categoria de folosinta : intravilan curti constructii.

Fotografii teren:



#### **I.6. Tipul valorii estimate.**

Pentru bunul imobil evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, 2015 – Valoare de piață – tip de valoare. Conform acestor Standarde si SEV100 Cadrul general, valoarea de piață este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

**I.7. Data inspecției:** 04.01.2016      **I.7. Data evaluării:** 04.01.2016

#### **I.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Pentru determinarea valorilor au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia bunului- fiind realizate fotografiile reprezentative
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a bunului evaluat
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice bunului evaluat
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/ tranzactii) ale unor terenuri similare din zona

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse
- Evaluarea s-a facut tinind seama de amplasament, forma, utilitati, acces si dupa documentele si datele tehnice puse la dispozitie de client.

### **I.9. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- informații privind situația juridică și istoricul bunului, furnizate de către client,
- documente juridice puse la dispoziție de către client
- informații preluate din publicații de specialitate,
- informații de pe internet (site-uri cu oferte vanzari terenuri similare). Oferte prezentate in anexe.

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
OG 2/2000	ORDONANȚĂ nr.2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară
STANDARDE DE EVALUARE – ANEVAR 2015	<ul style="list-style-type: none"><li>_ SEV 100 <i>Cadrul general</i></li><li>_ SEV 101 <i>Termenii de referință ai evaluării</i></li><li>_ SEV 102 – <i>Implementare</i></li><li>_ SEV 103 – <i>Raportare</i></li><li>_ SEV 230 – <i>Drepturi asupra proprietatii imobiliare</i></li><li>_ SEV 300 – <i>Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)</i></li></ul>

### **I.10. Ipoteze si ipoteze speciale**

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nicio garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Terenul este evaluat fără sarcini. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietatii și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de bunuri similare (oferte vânzări), existând posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane. Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă. Orice alocare a valorii totale exprimată în raport între diferitele părți ale terenului se va realiza doar de către autorul raportului. Valorile separate obținute de evaluator nu trebuie folosite în combinație cu o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Valoarea estimată este valabilă doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare. Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

### **I.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

### **I.12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi verificat la cererea clientului.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, Evaluatorul este Expert Tehnic Judiciar în specializarea: EPI și EBME; evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

### **I.13. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este prezentat în forma simplificată.

#### **Cap II. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

##### **Piata specifica**

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

În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiata terenurilor intravilane a înregistrat o scădere mare în perioada 2009-2013, față de anii 2007-2008. În perioada 2013-2015, prețurile de ofertă ale terenurilor au un trend relativ constant.

##### **Oferta competitivă**

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orașul Giurgiu unde este situat terenul de evaluat există o ofertă medie/redușă iar prețurile diferă în funcție de amplasament, accesibilitate, utilitate, acces, formă, suprafață și potențială utilitate. Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală, negocierile tind până la reduceri de 10-20% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzătorii. Prețurile de ofertă pentru terenuri situate în zone similare sunt cuprinse în intervalul 155-220 euro/mp.

##### **Analiza cererii**

Criza economico-financiară începută la sfârșitul anului 2008 a afectat atât profiturile investitorilor imobiliari cât și puterea financiară a cumpărătorilor medii. Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

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

##### **Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă**

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. Se observă o cerere redusă pentru terenuri similare. Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat, în condiția în care tendința prețurilor terenurilor rămâne relativ constantă.

##### **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

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

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

- Posibilă fizic

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

- Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productivă



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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata în situatia terenului considerat construit. Avand în vedere conformarea proprietatii, suprafata, utilitati existente, zona, cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii cu destitatie comert/servicii.

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

### **CAP. III: EVALUARE**

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

#### **III.1 Abordarea prin piata**

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat. Drepturile asupra *proprietății imobiliare* nu sunt omogene. Chiar dacă terenul de care este atașat dreptul asupra *proprietății imobiliare* supus evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar sau (mp) pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

**Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

### Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

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

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

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

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

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

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”. Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Corecțiile în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu corecția totală absolută cea mai mică. Fisa de calcul atasată după fisa de descriere la fiecare teren. ANEXE- Valoarea estimată prin comparații directe.-

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

### IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Adecvarea; - Precizia ; - Cantitatea informațiilor

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

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

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

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

**Valoare Teren S= 47,60 mp = 14.090 euro (cca. 296 euro/mp), echivalentul a ~ 63.000 lei**

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

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

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

**Data raportului: 05.01.2016**

Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI; EBME



SECRETAR

**Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu**

**ABORDARE PRIN METODA COMPARABILOR DE PIATA (TEREN)**

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	47,600	500	161	330
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		220,0	155,0	164,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-22,0	-15,5	-16,4
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Conditii de finantare	piata cash/credit	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Conditii de vanzare	independent	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Localizare	Piata Centrala, Boxa nr. 12 si Boxa nr. 42	str. Garii	str. Vasile Alecsandri	str. Calugareni (piata centrala) nr. 1
Corectie (%)		15%	40%	30%
Valoare corectie (EURO/mp)		29,70	55,80	44,28
Pret corectat (EURO/mp)		227,70 €	195,30 €	191,88 €
Drum acces	dr. asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		227,70 €	195,30 €	191,88 €
Restrictii legale Destinatie (utilizarea terenului)	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		227,70 €	195,30 €	191,88 €
Utilitati/distanta	en el, apa-canal, gaze in zona	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		227,70 €	195,30 €	191,88 €
Suprafata (mp)	47,600	500	161	330
Corectie (%)		30%	30%	30%
Valoare corectie (EURO/mp)		68,31	58,59	57,56
Pret corectat (EURO/mp)		296,01 €	253,89 €	249,44 €
Starea actuala a terenului	se considera teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		296,01 €	253,89 €	249,44 €
Relieful/forma terenului	Regulat / plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		296,01 €	253,89 €	249,44 €
Alte elemente (expunere/circulatie pietonala-vad comercial)	expunere foarte buna	relativ similar	relativ inferior	relativ inferior
Corectie (%)		0%	10%	10%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	25,39	24,94
Pret corectat (EURO/mp)		296,01 €	279,28 €	274,39 €
Corectie totala netă (EURO)		98,0	139,8	126,8
Corectie totala netă (%)		50%	100%	86%
Corectie totala brută (EURO)		98,0	139,8	126,8
Corectie totala brută (%)		50%	100%	86%
Suprafata teren (mp)	47,600 mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	296 €/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	14.090 €	63.000 lei		
* cea mai mica corectie totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				A

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

Corecții procentuale aplicate comparabilelor:

Tipul tranzacției: pentru prețurile de oferta au fost corectate cu -10% comparabilele A, B și C ținând cont de marja de negociere normală de pe piață

Drepturi de proprietate transmise: nu au fost necesare corecții;

Condiții de finanțare: nu au fost necesare corecții;

Condiții de vânzare: nu au fost necesare corecții;

Condiții de piață (timpul): nu au fost necesare corecții;

Localizare: pentru diferența de localizare. (localizarea în zone dpdv economic și social – mai slab cotate) au fost aplicate următoarele corecții procentuale: +15 % pentru comparabila A; +40% pentru comparabila B; +30% pentru comparabila C

Caracteristici fizice – drum de acces- nu au fost necesare corecții

Restricții legale – destinația terenului- nu au fost necesare corecții

Utilități disponibile: nu au fost necesare corecții

Caracteristici fizice – suprafața (marime) – pentru diferența de suprafață au fost corectate toate comparabilele cu +30%

Caracteristici fizice – deschidere/raport laturi – nu au fost necesare corecții

Caracteristici fizice – Topografie: nu au fost necesare corecții

Alte elemente (vizibilitate) – a fost corectată comparabila B cu +10% și comparabila C cu +10%

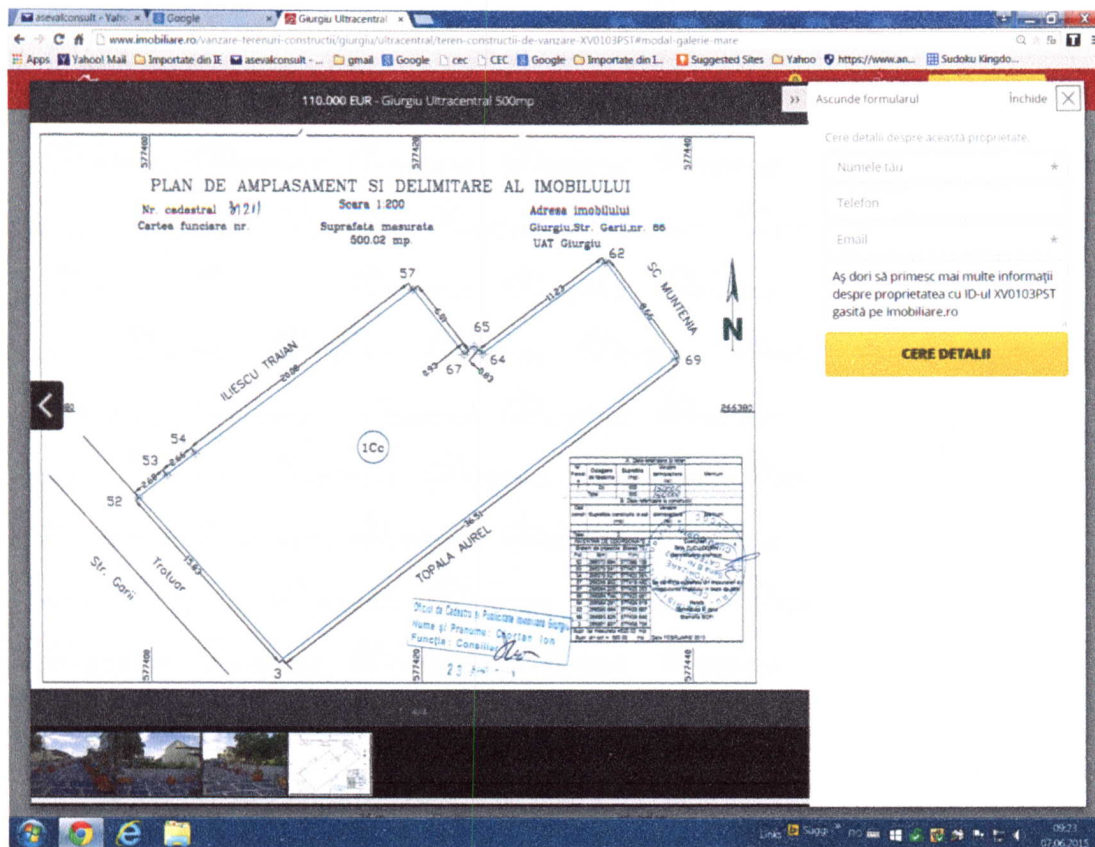
Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) și asemănare ca dimensiune cu suprafața de teren evaluată;

### OFERTE COMPARABILE TEREN GIURGIU

#### OFERTA COMPARABILA A

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro). The listing is for a plot of land in Giurgiu, zona Ultracentral, with an area of 500 mp. The price is listed as 110.000 EUR, which is 220 EUR per mp, with a 0% commission for the buyer. The listing is published by LAURENTIU GHEORGHE, the proprietor, with a contact number of +40-722.677.368. The listing includes a photograph of a paved street in a residential area, a map, and a 'CERE DETALII' (Request Details) button. The browser's address bar shows the URL [www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0103PST](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0103PST). The Windows taskbar at the bottom shows the date as 07/16/2015.

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu



110.000 EUR 220 EUR / mp Comision 0% cumpărător

Vand teren ultracentral str.Garii 86, 500mp cu deschidere de 16 la strada pietonala.

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0103PST>

### OFERTA COMPARABILA B



Giurgiu, str. Vasile Alexandri, Teren intravilan, S= 161 mp, D= 9.5m, l= 17m, toate utilitatile, pret oferta 25.000 euro ( 155 euro/mp). Proprietar persoana fizica: tel: 0724317470

**OFERTA COMPARABILA C**

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar contains the URL: <http://olx.ro/oferta/teren-piata-centrala-giurgiu-ID1UDuW.html#150603ee28>. The OLX logo is visible in the top left corner. The main heading of the ad is "Teren piata centrala Giurgiu". Below this, it specifies the location as "Giurgiu, judet Giurgiu" and the date as "Adaugat La 09:12, 7 Iunie 2015, Numar anunt: 28274537". A large yellow box on the right side of the ad displays the price "54 000 €". Below the price, there is a "Contacteaza vanzatorul:" section with a "Trimite mesaj" button and a phone number "0770 283 930". The location "Giurgiu, judet Giurgiu" is also listed with a "Vezi pe harta" link. The ad includes a "Sandu" profile, dated "Pe site din sep 2013", and a "Salveaza ca favorit" option. The description of the plot is "Teren piata centrala Giurgiu 330 mp deschidere 14,35 ml. Ideal pentru resedinta ,alimentatie publica.". The offer is listed as "Proprietar" and the plot type is "Intravilan" with a surface area of "330 m²". The ad also shows "Inapoi" and "Trimite" buttons, and a "Vizualizari: 716" count. At the bottom, there is a "Contacteaza vanzatorul" section with the phone number "0770 283 930" and an email address field. A small graphic on the left side of the ad says "ACUM SI PENTRU WINDOWS PHONE". The Windows taskbar at the bottom of the browser window shows the date and time as "08:27 10 Iunie 2015".

Teren piata centrala Giurgiu 330 mp deschidere 14,35 ml. Ideal pentru resedinta ,alimentatie publica.  
<http://olx.ro/oferta/teren-piata-centrala-giurgiu-ID1UDuW.html#150603ee28> Pret 164 euro/mp  
Pret oferta : 164 euro/mp Str.Calugareni nr.1