

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 = 30mp

Situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala
afereant Boxei nr. 18

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



AUGUST 2016

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

16 august 2016

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 30 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 18, 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 rezevam 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 a bunurilor ANEVAR 2016, 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= 30 mp = 8.880 euro, echivalentul a ~ 39.600 lei

Valoarea estimata nu contine TVA.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida 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 și a oricaror alți utilizatori desemnați
Identificarea activului supus evaluării
Dreptul de proprietate evaluat
Scopul evaluării
Tipul valorii
Data inspecției
Data evaluării
Rezultatul evaluării

Cap I.

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- II.1. Identificarea și competența evaluatorului.
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat
- II.4. Scopul evaluării
- II.5. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării. Identificarea bunurilor mobile și imobile subiect. Descrierea juridică. Date despre amplasare. Descrierea tehnică. Aspecte privind utilizarea. Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluării
- II.8. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- II.9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- II.10. Ipoteze și ipoteze speciale
- II.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.12. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
- II.13. Descrierea raportului

Cap II.

ANALIZA PIETEI BUNURILOR EVALUATE

Cap III.

EVALUARE

- III.1. Abordarea prin metoda reziduală;

Cap IV.

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ANEXE

- 1. Fișe calcul – Abordarea prin metoda reziduală
- 2. CVC nr. 1442/22.07.2016
 - Comparabile chirie spații comerciale
 - Fotografii

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în 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= 30 mp, situat în mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 18, Piata Centrala;

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, în incinta Pieței Centrale.
- Forma regulată ~ dreptunghiulară.
- Zona comercială.
- Utilități: apă-canal, en electrică, rețea de gaze naturale în zonă
- Situația terenului: teren ocupat de o construcție spațiu comercial- Boxa nr. 18
- Stare tehnică: terenul se consideră normal pentru fundare;
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate comercială

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 că 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. Tipul valorii. Valoarea de piață

I.6. Data inspecției: 12.08.2016

I.7. Data evaluării: 12.08.2016

I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoare Teren S= 30 mp = 8.880 euro, echivalentul a ~ 39.600 lei

Valoarea estimată nu conține TVA

Curs valutar BNR valabil în data de 12.08.2016: 1 EUR = 4.4605 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 dispozitie: CVC nr. 1442/22.07.2016

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

I.4. Scopul evaluarii.

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

I.5. Identificarea terenului:

TEREN INTRAVILAN CC, S= 30 mp, situat în mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 18, Piata Centrala;



- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, în incinta Pietei Centrale, în "hala veche". Vecinatati: Nord-SC Prodcons SRL; Est- hol acces hala; Sud- hol acces hala; Vest-SC Carnig SRL
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, retea de gaze naturale în zona
- Situatiia terenului: teren ocupat de o constructie spatiu comercial- Boxa nr. 18
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

- 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 a bunurilor ANEVAR, 2016 – 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 metoda reziduala.

I.7. Data inspecției: 12.08.2016

I.7. Data evaluării: 12.08.2016

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 fotografii 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
- 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

STANDARDELE
DE EVALUARE A
BUNURILOR – ANEVAR
2016

ORDONANȚĂ nr.2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară

- _ SEV 100 Cadrul general
- _ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- _ SEV 102 – Implementare
- _ SEV 103 – Raportare
- _ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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 proprietății 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, distribuție 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

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2016 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. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2016.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normelor 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 interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei). Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din orasul Giurgiu.

In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiata terenurilor intravilane a inregistrat o scadere mare in perioada 2009-2013, fata de anii 2007-2008. In perioada 2013-2016, preturile de oferta ale terenurilor au un trend relativ constant.

Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu unde este situat terenul de evaluat exista o oferta medie/reduca iar preturile difera in functie de amplasament, accesibilitate, utilitati, acces, forma, suprafata si potentiala utilitate. Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala, negocierile tind pana la reduceri de 10-20% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul solicitat de vanzatori. Preturile de oferta pentru terenuri situate in zone similare sint cuprinse in intervalul 155-220 euro/mp.

Oferta la chirii pentru spatii comerciale este cuprinsa intre 4-12 euro/mp in functie de amplasament, dotari, finisaje, suprafata. Pentru zona centrala chiriile se situeaza in intervalul 8-12 euro/mp Su.

Analiza cererii

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii. Cererea este mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

La data actuala cererea este mai reduca decit oferta, fiind o piata a cumparatorului.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital. Se observa o cerere reduca pentru terenuri similare. Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat, in conditia in care tendinta preturilor terenurilor ramane relativ constanta.

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca utilizarea rezonabila, 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.

• Posibila fizic

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

• Fezabila financiar

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

• Maxim productivă

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului considerat construit. Avand in vederea 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; - îndeplineste conditia de fizic posibilă. - 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 SEV100- Cadrul general, sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piața, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

III.1 Abordarea pe baza metodei reziduale

Această metodă ia în calcul informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Metoda ia în considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul dacă ar fi construit și exploata proprietatea prin închiriere.

Metodologia de evaluare este bazată pe proiectul de dezvoltare imobiliară care se presupune a fi implementat pe acest teren. În cazul actual, pe teren există o clădire în regim P cu $Sc = 30\text{mp}$ și Au din măsurători = 24.76 mp în care funcționează un spațiu comercial Boxa nr. 18. Valoarea de piață a proprietății (considerată ca finalizată a fost estimată prin abordarea prin venit, utilizând metoda capitalizării veniturii realizat din închirierea spațiului comercial. În cazul de față, s-a estimat venitul brut potențial ce poate fi obținut prin închirierea spațiului din care s-au scăzut procentaje privind gradul de neocupare și pentru cheltuielile asociate cu proprietatea specifice pentru astfel de proprietăți. Chiriile la spații comerciale variază între $4-12\text{ euro/mp Su/luna}$ în funcție de zona de amplasare, suprafața și calitatea dotărilor. Se pot întâlni chirii mai ridicate pentru spații cu dimensiuni mai reduse sau pentru spații cu facilități și dotări suplimentare. Chiriile pentru spațiile comerciale din zona analizată a municipiului Giurgiu oscilează între $8-11\text{ euro/mp util}$. Se constată că spre limita maximă a acestui interval se situează spațiile cu dimensiune mică, cu nivel de finisare superior, amplasate în zone atractive, având integral unități contorizate individual. La cealaltă extremitate se află spațiile cu dimensiune mare, cu vechime mare și nivel de finisare inferior, situate în zone mai puțin atractive, cu vizibilitate inferioară față de spațiile dispuse în zona ultracentrală. Astfel, s-a luat în calcul o chirie potențială de 11 euro/mp Su ținând cont de amplasament, suprafața, finisaje. Diferența dintre valoarea proiectului "la cheie" și costul de construire reprezintă valoarea terenului liber de construcții.

Gradul de ocupare a proprietății comerciale s-a considerat a fi 85%.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre venitul anual și valoarea proprietății și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de rentabilitate așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc. În cazul de față rata de capitalizare a fost considerată de 10%, conform informațiilor de piață publicate de către DARIAN DRS în publicatia "Valoarea oriunde este ea nr.3/2016" publicată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Costul investiției (edificării clădirii) a fost considerat conform Catalogului "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE, COSTURI DE ÎNLOCUIRE - Clădiri comerciale editura IROVAL 2010, fișa Clădire comercială independentă cu destinația magazin, pag 99.

Cost de înlocuire (rotunjit): 500 euro/mp Sc .

Valoare clădire: $500\text{ euro/mp Sc} * 30\text{ mp Sc} = 15000\text{ euro}$

Pentru finalizarea investiției s-a considerat ca antreprenorul contractează un credit de investiție pe durata de un an cu o dobândă de $7,5\%/an$.

Cheltuielile fixe și de întreținere au fost considerate a fi de 10% pe an din VBE.

Din valoarea proprietății estimată prin capitalizare s-a scăzut valoarea construcțiilor (inclusiv cheltuielile cu finanțarea investiției- dobânzile-) rezultând valoarea terenului : 8880 euro

Rezultatul obținut este prezentat în anexa.

Astfel, opinăm ca valoarea de piață a terenului analizat obținută prin metoda reziduală este de: 8880 euro

IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Adecvarea; - Precizia ; - Cantitatea informațiilor

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

Criteriu - metodă evaluare	Metoda reziduală
Adecvarea	da
Precizia	suficientă
cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin metoda reziduală se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a terenului.

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor mele consider oportuna adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a drepturilor asupra proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin metoda reziduala la:

Valoare Teren S= 30 mp = 8.880 euro, echivalentul a ~ 39.600 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 exprimata tinind seama exclusive de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.
- valoarea estimata este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformare la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerata in conditii de plata integral la data tranzactiei;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun tinind cont de conditiile actuale ale pietei.

Data raportului: 16.08.2016

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



SECRETAR

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA	
Suprafata de teren (mp)	30,00
Se presupune faptul ca pe terenul analizat se va edifica o constructie cu regim de inaltime P cu o suprafata construita de (mp):	30,00
Arie utila a cladirii- mp (Su din masuratori conform CVC)	24,76
Chirie potentiala lunara euro/mp Su	11,00
Venit potential lunar	272,36
Venit brut potential (VBP)/an- euro	3268,32
Grad de ocupare %	85
Venit brut efectiv (VBE)/an	2778
Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurari) si de exploatare ~ 10% din VBE	278
Venit net efectiv (VNE)/an	2.500
Rata de capitalizare	10,00%
Valoare proprietate- euro	25.000
Cheltuieli de constructie- euro	15.000
Dobanda pentru finantarea cheltuielilor @ 7,5%	1.125
Cheltuieli totale (constructie + dobanzi)	16.125
VNE alocat constructiei @ 10%	1.612,5
VNE rezidual pentru teren	888
Valoarea terenului @ 10%	8.880
Valoare unitara (EURO/mp)	296,0
Valoare teren Rotunjit (EURO)	8.880
Valoare teren Rotunjit (LEI)	39.600
Rata de capitalizare a fost preluata din datele publicate de catre SC DARIAN DRS in revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 3/2016	

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind constatarea încetării contractului de concesiune nr.31.429/11.12.2013, încheiat între Municipiul Giurgiu și Bratu Floarea și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 30,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.18

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.31.812/18.08.2016;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.31.813/18.08.2016;
- adresa nr.29.920/02.08.2016 a doamnei Voicu Nicoleta;
- Contractul de concesiune nr.31.429/11.12.2013 încheiat între municipiul Giurgiu și Bratu Floarea;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1.442/22.07.2016, la Biroul Individual Notarial Drăgulin Steluța Nicoleta;
- raportul comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16 și 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.31.429/11.12.2013, încheiat între Municipiul Giurgiu și Bratu Floarea, rămas fără obiect.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 30,00 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 18.

Art.3. Se însușește Raportul de Evaluare privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 30 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 18, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Redevența totală este de 8.880 Euro.

Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, timp de 25 de ani, cu o valoare de 355 Euro/an, achitată trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății.

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

Art.6. Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.7. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire Executare Contracte, Direcția Dezvoltare - Biroul Proceduri, Achiziții, Contracte din cadrul Aparatului de Specialitate al primarului municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Oprișan Gigi



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Pétre

Giurgiu, 05 septembrie 2016
Nr. 284

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

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere constatarea încetării Contractului de concesiune nr.31.429/11.12.2013 precum și aprobarea Raportului de Evaluare necesar stabilirii redevenței pentru concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 30 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, Boxa 18, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Proiect de hotărâre privind constatarea încetării contractului de concesiune nr. nr.31.429/11.12.2016, încheiat între Municipiul Giurgiu și Bratu Floarea, precum și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 30 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa r.18”

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

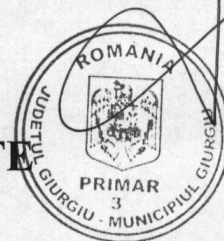
PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
VICEPRIMAR,

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.31.812/18.08.2016, Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la constatarea încetării contractului de concesiune nr.31.429/11.12.2013, încheiat între Municipiul Giurgiu și Bratu Floarea și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 30 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.18, 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.31.429/11.12.2013, încheiat între Municipiul Giurgiu și Bratu Floarea și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 30 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.18.

Prin cererea înregistrată sub nr.29.920/02.08.2016 doamna Voicu Nicoleta, solicită concesionarea terenului în suprafață de 30 mp., situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.18.

Susnumita a achiziționat spațiul comercial de la Bratu Floarea, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.1442/22.07.2016, la Biroul Individual Notarial Drăgulin Steluța Nicoleta, fiind înscris în cartea funciară nr.32169-C1(numar carte funciară vechi 6127/N/S) a localității Giurgiu, cu număr cadastral 5149-C1, prin încheierea nr.28857/09.07.2012, 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 355 Euro /an, redevența totală fiind de 8880 Euro. Aceasta se va plăti pe toată durata contractului, timp de 25 ani, de la data semnării.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” și art.45 din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA

ANEXĂ LA HCMR 284 / 05.09.2016

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 30 mp, amplasat in mun. Giurgiu,
Piata Centrala, aferent Boxei nr. 18

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

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



AUGUST 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 30 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 30 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 12.08.2016, dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4605 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, 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 agreeat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Agreeare 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 30 mp amplasat in Piata Centrala, aferent boxei nr. 18, 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 30 mp, amplasat in Piata Centrala, aferent boxei nr. 18, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

5.1. MOTIVE ECONOMICE

Pe acest amplasament exista un spatiu comercial Boxa nr. 18 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

Spatiul comercial existent satisface 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= 30 mp = 8.880 euro, echivalentul a ~ 39.600 lei

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 8.880 euro: 25 ani = 355,2 euro/an, rotunjit ~ 355 euro/an.

Recomand ca redeventa minima anuala sa fie de 355 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.

Valoarea totala a redeventei pentru o perioada de 25 ani este de 8875 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 aparținând 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 intocmirii: 16.08.2016

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

ing. POPA IONEL-ȘTEFAN-CRISTIAN
Legitimatie
48518072014
670714103313062014
Evaluări bunuri mobile economice
Evaluarea proprietății imobiliare