

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind constatarea încetării contractului de cesiune nr.26.481 din data de 18 decembrie 2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. ANDI 2005 S.R.L. Giurgiu și aprobarea valorii redevenței în vederea concesionării directe a terenului în suprafață de 26,594 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.24

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.27.091/13.07.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.27.092/13.07.2015;
- adresa nr.24.394/24.06.2015 a doamnei Voicu Nicoleta;
- Contractul de cesiune nr.26.481/18.12.2006 încheiat între municipiul Giurgiu și S.C. ANDI 2005 S.R.L. Giurgiu;
- prevederile Cap.VIII, art.9, alin.„c”, din Contractul de concesiune nr.5646/27.03.2006;
- contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.1.286/11.06.2015, la Biroul Individual Notarial Ciobanu Victor;
- raportul comisiei pentru administratie 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se constată încetarea contractului de cesiune nr.26.481/18.12.2006, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Giurgiu și S.C. ANDI 2005 S.R.L. Giurgiu, pentru nerespectarea clauzelor contractuale.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin negociere directă a terenului în suprafață de 26,594 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 24.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 26,594 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, Boxa 24, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Redevența totală este de 7.870 Euro.

Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, timp de 25 de ani, cu o valoare de 315 Euro/an, achitată trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinu Ionel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 21 august 2015
Nr. 300

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere constatarea încetării Contractului de cesiune nr.26.481/18.12.2015 și aprobarea Raportului de Evaluare necesar stabilirii redevenței pentru concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 26,594 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, Boxa 24, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Proiect de hotărâre privind constatarea încetării contractului de cesiune nr.26.481/18.12.2015 încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. ANDI 2005 S.R.L. Giurgiu și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 26,594 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa 24”

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.

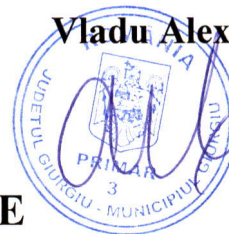
P R I M A R,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
VICEPRIMAR,

Vladu Alexandru



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.27.091/13.07.2015, Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la constatarea încetării contractului de cesiune nr.26.481/18.12.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. ANDI 2005 S.R.L. Giurgiu și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 26,594 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.24, 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 cesiune nr.26.481/18.12.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. ANDI 2005 S.R.L. Giurgiu și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 26,594 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.24.

Prin cererea înregistrată sub nr.24.394/24.06.2015 doamna Voicu Nicolata, solicită concesionarea terenului în suprafață de 26,594 mp., situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.24. Susnumita a achiziționat spațiul comercial de la Societatea Comercială ANDI S.R.L., prin lichidator judiciar Cabinet Individual de Insolvență Pațaliu Nicolae, conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.1286/11.06.2015, la Biroul Individual Notarial Ciobanu Victor.

În baza Raportului de Evaluare întocmit de un expert autorizat a fost stabilit nivelulul redevenței care este de 315 Euro /an, redevența totală fiind de 7870 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



ANEXA LA HELM 300/21.08.2015

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 = 26,594mp

Situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala
aferent Boxei nr. 24

CLIENT SI DESTINATAR:

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

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



IULIE 2015

20 iulie 2015

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 26,594 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 24, Piata Centrala;

In urma solicitarii d-voastra din data de 16.07.2015, 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, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele 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:

7.870 euro (cca. 296 euro/mp) , echivalentul a ~ 34.900 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,

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



CUPRINS

Cap I

SINTEZA

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea activului supus evaluarii
- I.3. Dreptul de proprietate evaluat
- I.4. Scopul evaluării
- I.5. Tipul valorii
- I.6. Data inspecției
- I.7. Data evaluării
- I.8. Rezultatul evaluării

SFERA MISIUNII DE EVALUARE

Cap II.

- II.1. Identificarea și competența evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluării
- II.5. Identificarea activului supus evaluării. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluării
- II.8. Amploarea investigațiilor
- II.9. Natura și sursa informațiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale și condiții limitative
- II.11. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare
- II.12. Declarația conformității evaluării cu IVS
- II.13. Considerații asupra pieței imobiliare
- II.14. Cea mai bună utilizare

Cap III.

ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

- III.1. Abordarea prin piață; Abordarea prin metoda reziduală
- III.2. Valoarea obținută
- III.3. Data raportului de evaluare

ANEXE

- CVC nr. 1286/11.06.2015
- Fișa comparației de piață
- Fișa evaluare teren prin metoda reziduală
- Comparabile;
- Fotografii

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

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= 26,594 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 24, Piata Centrala;

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, in incinta Pietei Centrale (Hala Centrala)
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, gaze in zona
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie spatiu comercial- Boxa nr. 24
- 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.

Estimarea valorii de piata a terenului pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

I.6. Data inspecției: 16.07.2015 **I.7. Data evaluării:** 16.07.2015

I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

7.870 euro (cca. 296 euro/mp) , echivalentul a ~ 34.900 lei

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 16.07.2015: 1 EUR = 4.4288 RON

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



CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificările.

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

Evaluatorul este expert tehnic judiciar 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.);

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2015), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2015.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

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

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

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

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat.

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

II.4. Scopul evaluării.

Estimarea valorii de piata a terenului pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

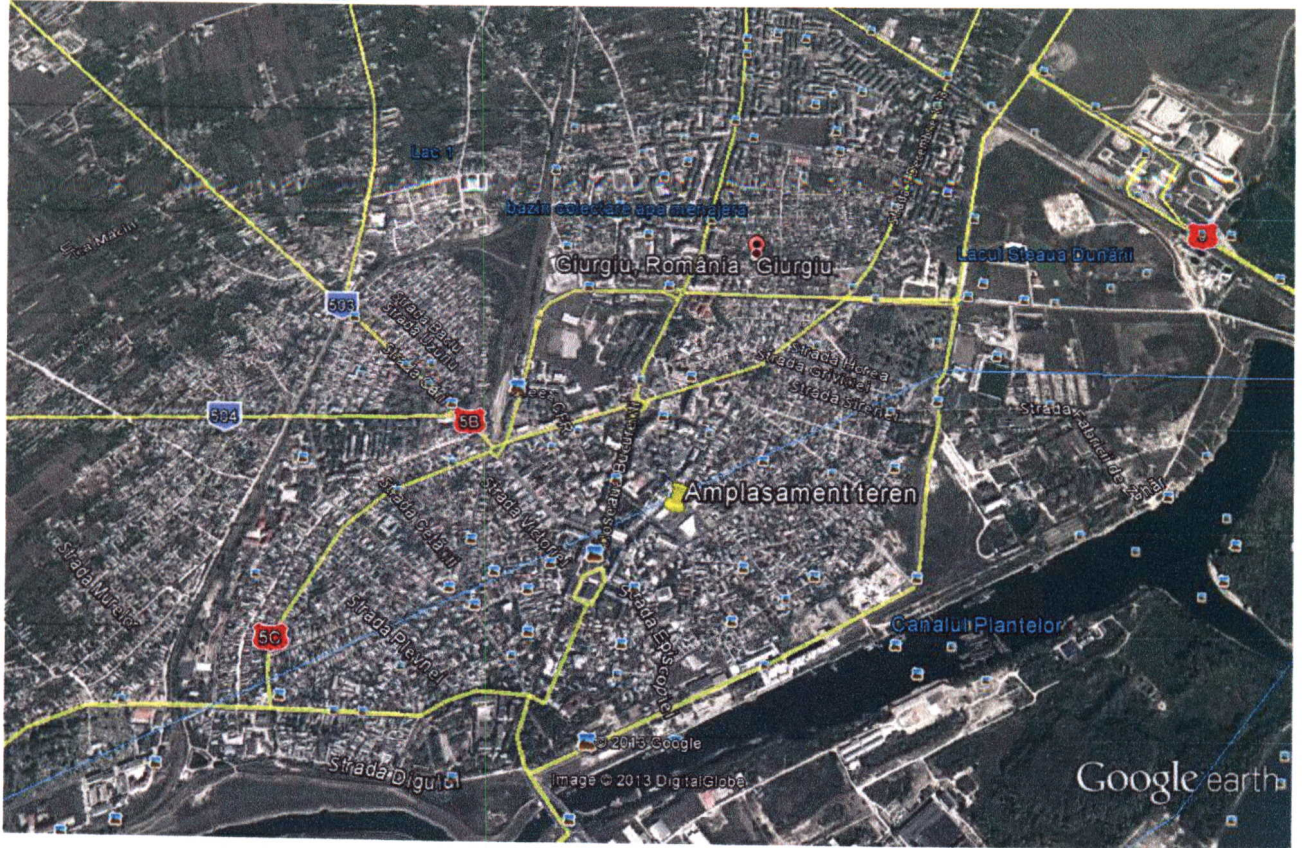
II.5. Identificarea activului supus evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie:

TEREN INTRAVILAN CC, S= 26,594 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 24, Piata Centrala;

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, in incinta Pietei Centrale (Hala Centrala)
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, gaze in zona
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie spatiu comercial- Boxa nr. 24
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul terenului - Boxa nr. 24

Documente puse la dispozitie:

- CVC nr. 1286/11.06.2015; Adresa 308/15.06.2015

II.6. Tipul valorii estimate.

Pentru terenul 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.

II.7. Data evaluării: 16.07.2015; **Data inspectiei:** 16.07.2015

II.8. Amploarea investigatiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii
- 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 proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate si alte documente puse la dispozitie de către client,

Informații preluate din publicații de specialitate,

Informații de pe internet, diverse oferte de terenuri similare amplasate in zona.

In abordarea prin piata sursele informatiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redete in anexa la prezentul raport.

II.10. Ipotezele si ipotezele 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 nici o 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 nicio 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.

II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare 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.

II.12. Declararea conformității cu IVS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările 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. Afirmățiile 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 expertizat la cerere (cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat în conformitate cu SEV 400- Verificarea evaluării.
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, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata specifica

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

Piata specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane cu potențial comercial din orașul Giurgiu.

În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de trenduri 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 2009-2012, față de anii 2007-2008.

Oferta competitivă

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orasul Giurgiu, zona centrală, unde este situat terenul evaluat există o ofertă redusă iar prețurile sunt cuprinse între 155 – 220 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafața și potențiala utilitate.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile tind până la reduceri de cca.10- 20% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzători.

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 redusă, 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 condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.

II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul dintre principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „Cea mai bună utilizare”.

Principiul susține că în scopul estimării valorii de piață, proprietatea trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări. Cea mai bună utilizare este definită „utilizarea rezonabilă, probabilă și permisibilă legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”. Având în vedere caracteristicile fizice ale terenului, amplasamentul, forma, utilitățile existente, evaluatorul estimează că cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinație comercială.

CAPITOLUL III: ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în IVS- Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piață, 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 posedea, 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.1.1 Abordarea prin piață

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 unitate 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).

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 absolută procentuala cea mai mică.

Fisa de calcul atasata in ANEXE- Valoarea estimata prin comparatii directe.

III.1.2. Abordarea pe baza metodei reziduale

Aceasta metoda ia in calcul informatiile privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza. Metoda ia in considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul daca ar fi construit si exploata proprietatea prin inchiriere.

Metodologia de evaluare este bazata pe proiectul de dezvoltare imobiliara care se presupune a fi implementat pe acest teren. In cazul actual, s-a luat in considerare ca pe teren exista o cladire in regim P cu $Sc= 26.59$ mp, $Ad= 26.59$ mp si $Au = \sim 22.6$ mp. Valoarea de piata a proprietatii (considerata ca finalizata a fost estimata prin abordarea prin venit, utilizand metoda capitalizarii veniturii realizat din inchirierea spatiului. In cazul de fata, s-a estimat venitul brut potential ce poate fi obtinut prin inchirierea spatiului comercial din care s-au sczut procentaje privind gradul de neocupare si pentru cheltuielile asociate cu proprietatea, specifice pentru astfel de proprietati. Chiriile la spatii comerciale din zona ultracentrala variaza intre 8-12 euro/mp Su/luna in functie de zona de amplasare si calitatea dotarilor. Se pot intalni chirii mai ridicate pentru spatii cu dimensiuni mai reduse sau pentru spatii cu facilitati si dotari suplimentare. Se constata ca spre limita maxima a acestui interval se situeaza spatiile cu dimensiune mica, cu nivel de finisare superior, amplasate in zone atractive, avind integral unitati contorizate individual. La cealalta extrema se afla spatiile cu dimensiune mare, cu vechime mare si nivel de finisare inferior, situate in zone mai putin atractive, cu vizibilitate inferioara fata de spatiile dispuse pe culoare cu trafic intens. Astfel, s-a luat in calcul o chirie potentiala de 11 euro/mp Su tinind cont de amplasament, suprafata, finisaje. Diferenta dintre valoarea proiectului "la cheie" si costul de construire reprezinta valoarea terenului liber de constructii.

Gradul de ocupare a proprietatii s-a considerat a fi de 90%.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre venitul anual si valoarea proprietatii si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in valoare. Rata este influentata de mai multi factori printre care: gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de rentabilitate asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc. In cazul de fata rata de capitalizare a fost considerata a fi de 11%, conform informatiilor de piata publicate de catre Darian DRS in publicatia " Valoarea oriunde este ea nr.7/2015" publicata de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Costul investitiei (edificarii cladirii) a fost considerat a fi de 500 euro/mp Sc (Din Catalogul Costuri de reconstructie costuri de inlocuire Cladiri Industriale Comerciale si Agricole ed. Iroval 2010.

Pentru finalizarea investitiei s-a considerat ca antreprenorul contracteaza un credit de investitie pe durata de un an cu o dobinda de 6.5%/an la euro.

Cheltuielile fixe si de intretinere au fost considerate a fi de 10% pe an din VBE.

Din valoarea proprietatii estimata prin capitalizare s-a sczut valoarea constructiei (inclusiv cheltuielile cu finantarea investitiei- dobanzile-) rezultind valoarea terenului.

Rezultatul obtinut este prezentat in anexa.

III.2. Valoarea obtinuta. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Prezentarea rezultatelor:

Metoda comparatiei vanzarilor: 7.870 Euro

Metoda reziduala : 7.800 Euro

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	Reziduala
Adecvarea	da	da
Precizia	suficienta	Mica in estimarea rate de capitalizare
cantitatea informațiilor	suficientă	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin comparatii se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piata a proprietatii imobiliare.

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre consideram 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 comparatiei directe la:

Valoare teren S= 26,594 mp = 7.870 euro (cca. 296 euro/mp), echivalentul a ~ 34.900 lei fara TVA

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

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- valoarea a fost 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 preț care va fi plătit pentru un bun ținând cont de condițiile actuale ale pieței.

III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 20.07.2015

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



Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, aferent Boxei 24, Piata Centrala

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	26,594	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	plata 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. 24	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 Destinatia (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)	26,594	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 totală netă (EURO)		98,0	139,8	126,8
Corectie totală netă (%)		50%	100%	86%
Corectie totală brută (EURO)		98,0	139,8	126,8
Corectie totală brută (%)		50%	100%	86%
Suprafata teren (mp)	26,594	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	296 €	/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	7.870 €	34.900 lei		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, aferent Boxei 24, Piata Centrala

Corectii procentuale aplicate comparabilelor:

Tipul tranzactiei: pentru preturile de oferta au fost corectate cu -10% comparabilele A, B si C tinind cont de marja de negociere normala de pe piata

Drepturi de proprietate transmise: nu au fost necesare corectii;

Condiții de finantare: nu au fost necesare corectii;

Condiții de vânzare: nu au fost necesare corectii;

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

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

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

Restrictii legale – destinatia terenului- nu au fost necesare corectii

Utilități disponibile: nu au fost necesare corectii

Caracteristici fizice – suprafata (marime) – pentru diferenta de suprafata au fost corectate toate comparabilele cu +30%

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

Caracteristici fizice – Topografie: nu au fost necesare corectii

Alte elemente(vizibilitate) – a fost corectata comparabila B cu +10% si comparabila C cu +10%

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

ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA

Suprafata de teren (mp)	26,59
Se presupune faptul ca pe terenul analizat se va edifica o constructie cu regim de inaltime P cu o suprafata construita de 13 mp si o suprafata desfasurata de (mp):	26,59
Arie utila a cladirii- mp ($S_u = 0,85 * S_c$)	22,60
Chirie potentiala lunara euro/mp S_u	11
Venit potential lunar	249
Venit brut potential (VBP)/an- euro	2983,2
Grad de ocupare %	90
Venit brut efectiv (VBE)/an	2685
Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurari) si de exploatare ~ 10% din VBE	269
Venit net efectiv (VNE)/an	2.416
Rata de capitalizare	11,0%
Valoarea proprietate- euro	21.964
Cheltuieli de constructie- euro	13.297
Dobanda pentru finantarea cheltuielilor @ 6,5%	864
Cheltuieli totale (constructie + dobanzi)	14.161
VNE alocat constructiei @ 11%	1.558
VNE rezidual pentru teren	858
Valoarea terenului @ 11%	7.800
Valoare unitara (EURO/mp)	293
Valoare teren Rotunjit (EURO)	7.800
Valoare teren Rotunjit (LEI)	34.500

PRESEDINTE



SECRETAR