



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea diminuării unui tarif pentru concesiunea unui teren aflat în
Zona Libera Giurgiu**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată cu nr.14.357/15.05.2014;
- raportul de specialitate al Direcției Servicii Publice, înregistrat la nr.14.363/15.05.2014;
- referatul S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. nr.3.263/06.05.2014;
- decizia Consiliului de Administrație nr.66/14.11.2013;
- decizia Consiliului de Administrație nr.72/23.04.2014;
- raportul de evaluare nr.232/24.12.2013;
- raportul comisiei pentru administrație publică, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,„a” și art.45, alin.(2), lit.,„c” din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă diminuarea tarifului pentru concesiunea terenului aflat în Zona Libera Giurgiu, concesionat de Societății Comerciale SCHENKER ROMTRANS S.A., conform contractelor de concesiune nr.17/06.04.1998 și nr.3/30.03.1998, la 2,73 Euro/mp/an (fără TVA), conform Raportului de evaluare nr.232/24.12.2013 întocmit de către S.C. TOTAL EVAL S.R.L..

Art.2. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului privind legalitatea, Primarului municipiului Giurgiu S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pîrlea Victor Constantin

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

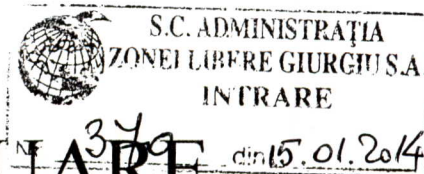
Giurgiu, 05 iunie 2014
Nr. 181





S.C. TOTAL EVAL S.R.L.
PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE
Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, etaj parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005
mobil: 0721 227 505; 0721 330 203;
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com
www.evaluari imobiliare-giurgiu.ro

Nr. 232 /24.12.2013



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU CONCESIONARE

teren intravilan, parcela P6G1, în suprafață de 2.000 m²
teren intravilan, parcela P6G2, în suprafață de 5.518 m²

**aparținând domeniului public al
mun. Giurgiu, jud. Giurgiu
aflate în administrarea
S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A.**

Localizare: mun. Giurgiu, str. Portului nr. 1, jud. Giurgiu

CLIENT și DESTINATAR

S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A.
mun. Giurgiu, str. Portului nr. 1, jud. Giurgiu

DECEMBRIE - 2013



CUPRINS

Cap I	INTRODUCERE	3
I.1.	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
I.2.	Certificare	4
Cap	PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE	5
II.		
II.1.	Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	5
II.2.	Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.	5
II.3.	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	5
II.4.	Dreptul de proprietate evaluat	6
II.5.	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
II.6.	Data estimării valorii	6
II.7.	Data inspecției	6
II.8.	Data finalizării raportului de evaluare	6
II.9.	Moneda raportului de evaluare	7
II.10.	Modalități de plată	7
II.11.	Inspecția proprietății	7
II.12.	Surse de informații	7
II.13.	Clauze de nepublicare	8
II.14.	Valabilitatea raportului de evaluare	8
II.15.	Ipoteze și condiții limitative	8
Cap	PREZENTAREA DATELOR	10
III.		
III.1.	Identificarea proprietății	10
III.2.	Descrierea juridică	10
III.3.	Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	10
III.4.	Informații despre amplasament	11
III.5.	Descrierea amenajărilor și a terenului	11
III.6.	Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate	11
III.7.	Analiza pieței imobiliare	12
Cap	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	14
IV		
IV.1.	Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)	14
IV.2.	Evaluarea terenurilor. Metoda comparației directe	15
IV.3.	MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENULUI	18
IV.4.	Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului	19
Cap	ANEXE	20
V		
	Anexa 1 - Grila calcul teren parcela P6G1 – Abordarea prin comparatii directe	
	Anexa 2 - Grila calcul teren parcela P6G2 – Abordarea prin comparatii directe	
	Oferte comparabile	
	Documente de proprietate	
	Schite - masuratori	
	Documentație fotografică	



CAPITOLUL I

INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul raportului de evaluare îl constituie: teren intravilan, parcela P6G1, St = 2.000 mp; teren intravilan, parcela P6G2, St = 5.518 mp; proprietati situate în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, aparținând domeniului public al mun. Giurgiu, aflat în administrarea S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A..

Scopul evaluării: îl constituie estimarea valorii de piață a terenurilor pentru determinarea redevenței anuale.

Tipul de valoare: valoarea estimată este valoarea de piață.

Inspekția terenurilor supuse evaluării s-a efectuat la data de **17.12.2013**.

Data evaluării este 23.12.2013, dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și este valabila valoarea estimată de evaluator; **data finalizării raportului de evaluare este 24.12.2013**.

Moneda în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este euro. La data evaluării, cursul oficial B.N.R. de schimb este 1 EUR = 4,4754 lei.

Raportul de evaluare se adresează S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., în calitate de client și destinatar.

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

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, bunurile pot avea valori diferite.

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

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

$$V_{\text{teren intravilan parcela P6G1, St = 2.000 mp}} = 12.600 \text{ euro}$$

$$V_{\text{teren intravilan parcela P6G2, St = 5.518 mp}} = 34.763 \text{ euro}$$

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

$$V_{\text{redevență parcela P6G1, St = 2.000 mp}} = 2,73 \text{ euro/m}^2/\text{an}$$

$$V_{\text{redevență parcela P6G3, St = 5.518 mp}} = 2,73 \text{ euro/m}^2/\text{an}$$

Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative menționate în raportul de evaluare și este valabilă la data elaborării raportului de evaluare numai pentru scopul precizat.

Valoarea de piață estimată în raportul de evaluare se aplică terenului evaluat luat ca întreg, orice alocare a valorii între diferite părți ale terenului va invalida valoarea estimată.



I.2. CERTIFICARE

Prin prezenta, conform IVS 103 „Raportarea evaluării”, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezente și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea bunului care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul evaluatorului nu este condiționat de vreun aspect al raportului de evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Internaționale de Evaluare – IVS, cu recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Certific faptul că inspecția bunului imobil, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost realizată personal, în prezența reprezentantului clientului.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul este membru titular ANEVAR - Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și îndeplinește cerințele adecvate de pregătire profesională și are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate evaluată în cadrul acestui raport de evaluare.

Nicio persoană nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului de evaluare.

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

Evaluator Autorizat

ing. Gheorghe GRĂDINARU

Membru Titular – E.I. ; E.P.I.; E.B.M.





CAPITOLUL II

PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

II.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI RAPORTULUI DE EVALUARE

Clientul și destinatarul raportului de evaluare este S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., cu sediul în mun. Giurgiu, Str. Portului nr. 1, jud. Giurgiu, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului, nr. de ordine J52/388/06.11.1996, C.I.F. RO8941369.

II.2. PREZENTAREA EVALUATORULUI. PREGĂTIRE. EXPERIENȚĂ

Raportul de evaluare este întocmit de S.C. TOTAL EVAL S.R.L. Giurgiu, societate care a luat ființă în anul 2005, având ca obiect de activitate : consultanță pentru afaceri și management, alte activități prestate în principal întreprinderilor.

Societatea comercială TOTAL EVAL S.R.L. Giurgiu este membru corporativ ANEVAR din anul 2005 – Autorizația de membru corporativ nr. 0302 pe anul 2013.

Cei trei experți evaluatori sunt membri titulari ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) ; doi evaluatori fiind membri titulari în evaluări de întreprindere (E.I.), evaluări proprietăți imobiliare (E.P.I.) și evaluări bunuri mobile (E.B.M.) ; al treilea evaluator fiind membru titular pentru evaluarea proprietăților imobiliare (E.P.I.) și de asemenea din cei trei, un evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și un membru al Asociației Profesionale de Drumuri și Poduri din România (APDP).

Experții evaluatori lucrează cu metodele și standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare 2011.

Evaluatorii sunt specializați în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate în vederea contractării de credite).

Societatea are încheiată asigurare de răspundere profesională.

III.3. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

II.3.1. Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietățile: teren intravilan, parcela P6G1, St = 2.000 mp; teren intravilan, parcela P6G2, St = 5.518 mp; proprietăți situate în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, aparținând domeniului public al mun. Giurgiu, aflat în administrarea S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., conform documentelor de proprietate atașate în Capitolul V Anexe.



II.3.2. Scopul acestui raport de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a terenurilor și calculul redevenței anuale.

II.3.3. Raportul de evaluare se adresează S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., cu sediul în mun. Giurgiu, Str. Portului nr. 1, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

II.4. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietăților imobiliare, așa cum a fost definită mai sus.

II.5. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.

Ținând cont de scopul raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

- IVS – CADRU GENERAL
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 219/1998, modificata si completata de Legea 528/2004;
- Legea nr. 401/2003;
- Hotararea nr. 788/1996
- Decizia nr. 66/14.11.2013

Pentru proprietatile imobiliare menționate va fi estimată valoarea de piață, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare din 2011, Standardul Internațional de Evaluare IVS CADRU GENERAL definește valoarea de piață ca fiind suma estimată *pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparații.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții / oferte, care influențează valoarea.

II.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data evaluării este **23.12.2013**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

II.7. DATA INSPECȚIEI este **17.12.2013**.

II.8. DATA FINALIZĂRII RAPORTULUI este **24.12.2013**.



II.9. MONEDA RAPORTULUI DE EVALUARE

În cadrul raportului de evaluare, valorile vor fi exprimate în euro. Moneda în care va fi exprimată valoarea finală este euro.

II.10. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash sau integral, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

II.11. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția și fotografierea proprietăților a fost realizată de către evaluator în data de 17.12.2013, în prezența reprezentantului clientului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări / infestări a terenului subiect sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părți neexpuse sau inaccesibile ale terenului.

II.12. SURSE DE INFORMAȚII

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client / destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- ▶ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ▶ Schite - masuratori;
- ▶ Informații privind piața imobiliară specifică (prețurile de ofertă ale terenurilor comparabile cu caracteristici similare).
- ▶ Clientul / proprietarul pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafață, istoric ș.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ▶ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ▶ baze de date a evaluatorului;
- ▶ informații furnizate de către agenții imobiliare, privind oferte de terenuri similare.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate:

- ▲ Standarde Internaționale de Evaluare ediția 2011;
- ▲ Suport Curs « Evaluarea proprietăților imobiliare », editat de ANEVAR și IROVAL;
- ▲ “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR.



▲ „Evaluarea terenului – aplicații”, coordonator Sorin V. Stan, Editura IROVAL EVAL, București, 2009.

II.13. CLAUZE DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport de evaluare. Evaluatorul nu acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat circulară sau declarație, sub nicio formă, fără acordul scris al evaluatorului.

II.14. Valabilitatea raportului de evaluare

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării.

II.15. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- a. Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de evaluare de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul h de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport de evaluare.
- b. Raportul de evaluare este valabil la data evaluării.
- c. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că documentele de proprietate sunt valabile.
- d. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- e. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.
- f. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, starea și structura solului, structura fizică, sisteme de funcționare sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe vreo proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Astfel de condiții nu au fost observate, la data inspecției și nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport de evaluare nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport de evaluare detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport de evaluare și calificarea



evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- g. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din următoarele surse: documente de proprietate, schite – măsuratori, agenții imobiliare, pagini de Internet - pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- h. Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- i. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raportul de evaluare.
- j. Raportul de evaluare s-a întocmit la solicitarea clientului pentru concesiune. În situația în care piața imobiliară va avea creșteri sau scăderi semnificative se impune întocmirea unui alt raport de evaluare.
- k. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoane, cu excepția clientului și destinatarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată nu are legătură cu valoarea de asigurare.



CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

III.1. IDENTIFICARE PROPRIETĂȚII

Teren intravilan, parcela P6G1, St = 2.000 mp; teren intravilan, parcela P6G2, St = 5.518 mp; proprietati situate în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, în zonă periferică de Sud a localității, în incinta Zonei Libere Giurgiu, aparținând domeniului public al mun. Giurgiu, aflat în administrarea S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A..

III.2. DESCRIEREA JURIDICĂ

Teren intravilan, parcela P6G1, St = 2.000 mp; teren intravilan, parcela P6G2, St = 5.518 mp; proprietati aflate în domeniul public al mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, aflat în administrarea S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., conform documentației atașată în Capitolul V Anexe.

III.3. DATE DESPRE ZONĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Așezare

Mun. Giurgiu este așezat în partea de sud a județului, pe malul fluviului Dunărea. Se află la 64 Km față de capitala țării - București, pe direcția nord.

Relief

Mun. Giurgiu este așezat în partea de sud a Câmpiei Romane, în sectorul sudic al Câmpiei Burnazului.

Vecini

- com. Frățești (N-E)
- com. Slobozia (S-V)
- fluviul Dunărea (S)

Terenurile sunt localizate în zonă periferică de Sud a mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, în incinta Zonei Libere Giurgiu, având în vecinătate terenuri intravilane, spații de depozitare și producție și fluviul Dunărea.

Accesul pe proprietate se face din DN 5 București – Giurgiu, pe șoseaua de centură a orașului, pe un drum asfaltat din Zona Liberă, drum pietruit.

Această zonă este caracterizată prin activitate preponderent comercială și industrială.

Amplasamentele dispun de rețea de energie electrică.



III.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Teren intravilan S = 2.000 mp, tarlaua P6G1.

Suprafața totală a amplasamentului: 2.000 m².

Forma amplasamentului este o forma geometrica regulata – aproximativ patrată.

Expoziție: Vestică.

Topografia amplasamentului: terenul este aproape plan, fără impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea, cu acces la doua drumuri. Pe teren se afla cladire- depozit.

Terenul dispune de utilități: energie electrică la limita proprietății.

Terenul este împrejmuit.

Vecinătățile terenului:

N – Drum existent

V – Drum existent

S – Teren liber

E – S.C. ROMTRANS S.A.

Teren intravilan S = 5.518 mp, tarlaua P6G2.

Suprafața totală a amplasamentului: 5.518 m².

Forma amplasamentului este o forma geometrica regulata.

Expoziție: Nordică.

Topografia amplasamentului: terenul este aproape plan, fără impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea, cu acces la un drum. Pe teren se afla cladire- depozit.

Terenul dispune de utilități: energie electrică la limita proprietății.

Terenul este împrejmuit.

Vecinătățile terenului:

N – Drum existent

V – SC FORMA CONSTRUCT SRL

S – BATAL

E – S.C. GRANITUL S.A.

III.5. DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI A TERENULUI

Proprietatea imobiliară dispune de un amplasament favorabil desfășurării activității comerciale - industriale (amplasat in interiorul Zonei Libere Giurgiu, cu acces direct la fluviul Dunărea prin canalul Sf. Gheorghe).

III.6. DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA

Proprietatile analizate se afla în domeniul public al mun. Giurgiu, în administrarea S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., cu sediul în mun. Giurgiu, Str. Portului nr. 1, jud. Giurgiu, conform documentelor de proprietate atașate în Capitolul V Anexe.



III.7. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.7.1. Definirea pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

- ❖ Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- ❖ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

➤ Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

➤ Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

➤ Proprietățile sunt situate în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, în zonă periferică, în incinta Zonei Libere Giurgiu, între canalul Sf. Gheorghe și fluviul Dunărea. În acest perimetru predomină proprietățile cu întrebuințări comerciale și industriale.

➤ Proprietatea poate fi utilizată de unul sau mai mulți ocupanți.

➤ Având în vedere cele prezentate anterior, piața specifică se definește ca fiind piața terenurilor intravilane pentru clădiri comerciale și industriale în zona adiacentă fluviului Dunărea, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

III.7.2. Natura zonei

Zonă comercială și industrială, situată în zona periferică sudică a mun. Giurgiu, jud. Giurgiu. Din punct de vedere edilitar zona este în stagnare. Din punct de vedere economic: municipiu cu economie în stagnare.

III.7.3. Oferta de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită



perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru tipul de proprietate evaluata este medie, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

III.7.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În zona analizată, unde există date de piață disponibile pentru terenuri intravilane, cererea este în scădere pentru acest tip de proprietati, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

III.7.5. Echilibrul pieței. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La nivelul mun. Giurgiu, jud. Giurgiu nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește proprietățile imobiliare de tip teren intravilan, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate care să poată oferi informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de proprietăți. Este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr prea mare de factori care perturbă tranzacțiile.

În urma discuțiilor purtate cu reprezentanții agențiilor imobiliare din zonă și studiind oferta din presa scrisă și de pe Internet, se poate estima că cererea pentru astfel de proprietăți este relativ echilibrată, în sensul că atât cererea cât și oferta sunt restrânse. Prețurile vehiculate sunt prezentate în capitolul de evaluare prin metoda comparației directe.

În prezent, piața este limitată. Oricum, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt restrânse, iar condițiile de finanțare restrictive.

Datorită ofertei mai mari decât cererea, așa cum reiese din informațiile agențiilor imobiliare, site-uri de specialitate și presa locală, apreciez piața proprietăților imobiliare – terenuri intravilane - ca fiind în acest moment o piață a cumpărătorului.



CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

IV.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (C.M.B.U.)

Scopul prezentei evaluări fiind estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită astfel :

« Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. »

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.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- posibilă fizic – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- fezabilă financiar – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.
- maxim productivă – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

În analiza celei mai bune utilizări, care a avut în vedere situația actuală de teren intravilan, proprietatea domeniului public al mun. Giurgiu aflat în administrarea S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu, s-a ținut seama de Prevederile Legii nr. 219/1998 conform cărora „concesionarea unor bunuri proprietate publică sau privată, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii prin hotărâre de guvern, a consiliului județean orășenesc sau comunal, după caz”.

Concluzie:

cea mai bună utilizare a terenurilor în sensul prevăzut de I.V.S. este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.



IV.2. EVALUAREA TERENURILOR

Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sau analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la fațadă, topografia, localizarea și vederea. Este înțeles să se coreleze rezultatele a două sau mai multe comparații.

Dacă prețurile s-au schimbat rapid în ultimii ani, loturile comparabile trebuie selectate cât mai aproape de data evaluării. Uneori evaluatorul trebuie să aleagă între tranzacții cu proprietăți din apropiere dar care au avut loc cu mai mulți ani înainte de data evaluării și între tranzacții recente dar pentru loturi localizate la distanță; probabil indicat este să se bazeze pe tranzacțiile recente.

În general, suprafața este un element de comparație mai puțin important decât data și localizarea. Cele mai multe loturi au o arie optimă, însă dacă suprafața e mai mare, valoarea terenului existent în plus are tendința să se reducă foarte puternic. De aceea, este bine să se caute proprietăți comparabile, dar cu aproximativ aceeași suprafață.

Zonarea este deseori, criteriul de bază de selecție, pentru că amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai bune comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețurile de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu părțile implicate în tranzacții: vânzători, cumpărători, avocați și agenți imobiliari.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare corecții ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea corecțiilor depinde de datele disponibile și sunt exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Corecțiile pentru drepturile de proprietate, finanțare și condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și la caracteristicile fizice. Toate corecțiile trebuie prezentate în raport de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiilor de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri. Criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.



Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată. De exemplu, metoda comparației directe se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială, pentru că pe piață (chiar dacă e întinsă geografic) se vând puține asemenea proprietăți.

Metoda dată, de regulă, indicații de primă relevanță, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri. La fel, metoda poate da cele mai bune indicații privind valoarea unei proprietăți industriale sau comerciale exploatate de proprietar.

Prețurile de vânzare reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și calitative. Astfel de tehnici sunt: analiza comparativă relativă, analiza datelor în perechi, analiză statistică și grafică, analiza sensibilității. Dacă nu există suficiente date pentru a fundamenta o analiză cantitativă, evaluatorii analizează relațiile calitative prin comparație directă a datelor de piață și analiza evoluției piețelor.

După ce au fost adunate și analizate datele de piață, ele pot fi ordonate în mai multe moduri. O metodă obișnuită este să fie aranjate pe o **grilă de date**. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea e considerată ca element de comparație; fiecare element are repartizat un rând pe grilă și prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile sunt corectate ca să reflecte valoarea acestor diferențe.

Corecțiile făcute reflectă procesul de gândire și judecată efectuat de un cumpărător, înainte de a face oferta de cumpărare sau înainte de a cumpăra.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona;
- Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori. Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Premisa majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel prețurile și informațiile referitoare la tranzacțiile de proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.



În cazul de față, ca tehnică de comparare se va utiliza o metodă cantitativă și anume *analiza comparativă relativă*.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața locuințelor rezidențiale din zonă.

Precizăm faptul că pentru toate comparabile dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

Datele sunt sintetizate în Tabelul Anexă. Proprietățile comparabile pot diferi totuși de cea evaluată în ceea ce privește dimensiuni, suprafața de teren.

Ofertele comparabile care necesită cele mai mici corecții vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, această importanță va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile / ofertele comparabile.

Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare.

Întrucât este cunoscut numai prețul tranzacției / oferei comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Ordinea în care se aplică corecțiile la tranzacțiile / ofertele comparabile este determinată de datele de pe piață și analiza pe care o face evaluatorul. Totuși, aceasta nu e singura secvență de aplicare; piața este cea care indică o anumită secvență.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă **superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.**

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, această importanță va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Date referitoare la proprietățile comparabile din mun. Giurgiu, jud. Giurgiu:

Se vor analiza proprietăți comparabile, care sunt amplasate în aceeași vecinătate cu proprietățile evaluate, oferte atasate în Capitolul Anexe.

Fișele de calcul a valorii terenurilor prin metoda comparației directe: Atașate în Capitolul V Anexe. (Anexa 1 și Anexa 2)

$$V_{\text{teren intravilan parcela P6G1, St = 2.000 mp}} = 12.600 \text{ euro}$$

$$V_{\text{teren intravilan parcela P6G2, St = 5.518 mp}} = 34.763 \text{ euro}$$



IV.3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENULUI

Terenul luat in evaluare, poate fi utilizat in vederea efectuării unor construcții comerciale – industriale (depozite).

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin concesionarea acestui teren precum si impozitul aferent constructiilor viitoare care se vor edifica inseamna incasari care se fac venit la bugetul local.

Totodata, prin extinderea spatiilor comerciale, se creaza noi locuri de munca in zona, exista posibilitatea maririi gamei de bunuri destinate consumului, apropierea ofertei de potentialii consumatori si nu in ultimul rind, cresterea concurentei in prezentarea marfurilor de larg consum, coroborata cu reglarea preturilor in functie de raportul cerere - oferta.

IV. 3. 1. INVESTITIA DE REALIZAT

Pe terenul care va fi concesionat se vor construi clădiri comerciale-industriale (depozite).

Obligatia de intocmire a documentatiei si de obtinere a tuturor avizelor necesare executarii constructiilor revine in sarcina concesionarului.

IV. 3. 2. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Valoarea minima a redevenței anuale este data de raportul dintre valoarea terenului concesionat și durata de 25 ani, cat reprezinta conform Legii nr. 507/ 1991 timpul de recuperare a pretului de vanzare a terenului. Redeventa de plata se va stabili in urma adjudecării prin licitatie publica.

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

IV. 3. 3. CALCULUL REDEVENȚEI ANUALE

Valoarea minimă a redevenței anuale se estimează pornind de la valoarea de piață a terenului, la data evaluării, calculând valoarea viitoare, rezultată dintr-o valoare prezentă investită la un anumit nivel al ratei de rentabilitate (profitabilitate sau fructificare).

Astfel,

$$V_n = V_0 \times (1+k)^n$$

unde:

V_0 = o sumă actuală (capital inițial)

k = rata de rentabilitate dorită de concedent, 10%

V_n = suma viitoare (dintr-un an viitor)

$(1+k)^n$ = factorul de compunere sau factorul dobânzii compuse

În formula prezentată există două ipoteze de bază:

- dobânda (venitul) se încasează la sfârșitul fiecărui an
- dobânda anuală se acumulează (se adaugă) la capitalul existent la începutul fiecărui an.

$$\text{Teran P6G1: } V_n = 12.600 \times (1 + 0,10)^{25} = 12.600 \times 10.834 = 136.508 \text{ euro}$$

$$\text{Redeventa} = V_n / (25 \times St) = 136.508 / 25 \times 2.000 = 2.73 \text{ euro/m}^2/\text{an}$$

$$\text{Teran P6G2: } V_n = 34.763 \times (1 + 0,10)^{25} = 34.763 \times 10.834 = 376.622 \text{ euro}$$

$$\text{Redeventa} = V_n / (25 \times St) = 376.622 / 25 \times 5.518 = 2.73 \text{ euro/m}^2/\text{an}$$



IV.4. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea

Abordarea prin comparație directă este adecvată întrucât proprietățile analizate sunt terenuri intravilane, iar pe piață sunt oferte de vânzare de proprietăți similare.

Precizia

Precizia unei evaluări se apreciază prin încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată.

Abordarea prin comparație este suficient de precisă ca urmare a informațiilor de piață privind proprietăți comparabile care par să indice un tipar relativ uniform al pieței.

Cantitatea informațiilor

Cantitatea informațiilor despre vânzările / ofertele comparabile folosită în abordarea prin comparație este suficient de mare.

Pe baza principiilor și criteriilor de analiză a rezultatelor, opinia mea este că valoarea de piață a proprietăților imobiliare descrise este:

$$V_{\text{teren intravilan parcela P6G1, St = 2.000 mp}} = 12.600 \text{ euro}$$

$$V_{\text{teren intravilan parcela P6G2, St = 5.518 mp}} = 34.763 \text{ euro}$$

Valoarea minima a redevenței propusă în vederea concesiunii terenurilor este:

$$V_{\text{redevență parcela P6G1, St = 2.000 mp}} = 2,73 \text{ euro/m}^2/\text{an}$$

$$V_{\text{redevență parcela P6G3, St = 5.518 mp}} = 2,73 \text{ euro/m}^2/\text{an}$$

S.C. TOTAL EVAL S.R.L.
Evaluator Autorizat
ing. Gheorghe GRĂDINARU
Membru Titular – E.I. ; E.P.I.; E.B.M.





CAPITOLUL V

ANEXE

GRILA DATELOR DE PIATĂ

(Analiza datelor pe perechi)

1 € = 4,4754 lei

Teren intravilan, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, Zona Liberă, St = 2.000mp, parcela P6G1

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C
Suprafata (mp)	2.000,00	47.000	10.695	470.000
Pret (oferta/vanzare)(Eur/mp)		9,0	10,0	7,5
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		9,0	10,0	7,5
Pret de oferta/vanzare (5-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		1,00	1,00	0,50
Pret corectat		8,00	9,00	7,00
Conditii de piata	data evaluarii	aug.13	aug.13	aug.13
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		8,00	9,00	7,00
Localizare	mun. Giurgiu, zona Port	Giurgiu adiacent DN5	Giurgiu Zona Port	Giurgiu Zona Port
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		8,00	9,00	7,00
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan constructibil	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		8,00	9,00	7,00
Utilitati	la gard	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		8,00	9,00	7,00
Suprafata	2.000,00	47.000	10.695	470.000
Corectie procentuala		-20%	-25%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,60	-2,25	-0,70
Pret corectat		6,40	6,75	6,30
Acces la proprietate (front stradal)	drum pietruit	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,40	6,75	6,30
Înclinare	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		6,40	6,75	6,30
Total corectie bruta		1,60	2,25	0,70
				t. corectie bruta cea mai mica
Valoarea estimata	rotund	6,3 EUR/mp		
S teren = 2.000 mp	12.600 €			

Explicații pentru corecții

Prețul de ofertă/vânzare: pentru comparabilele A, B și C, fiind oferte, s-a considerat o marjă de negociere de 1 euro/mp pentru comparabilele A și B și de 0,5 euro/mp pentru comparabila C.

Această ajustare nu este considerată o corecție (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în preț de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).

Dreptul de proprietate transmis – elementul nu suferă corecții, transmiterea fiind integrală pentru proprietatea – subiect și comparabile.

Condiții de piață (data evaluării): - nu s-au efectuat corecții intru-cât data evaluării și cea a anunțurilor de oferta sunt apropiate de aceea nu s-a luat în considerare o creștere a preturilor pentru comparabilele A și B în perioada aug. 2013 – dec. 2013.

Localizare: Nu au fost aplicate corecții pentru localizare deoarece piața confirmă aceeași atractivitate pentru zona subiectului și cea a comparabilelor.

Utilități – elementul nu suferă corecții, utilitățile comparabilelor fiind similare cu ale proprietății subiect.

Suprafața: – Au fost aplicate corecții pentru mărimea terenului deoarece piața nu confirmă aceeași atractivitate pentru terenuri cu suprafața de 2000mp cum e cea a subiectului și suprafețe de 47.000mp, 10.695mp și 470.000mp cum sunt cele ale comparabilelor.

Tinând seama de zona Portului Giurgiu în care se afla terenul subiect și comparabilele, zona industrială, comparabilele sunt superioare subiectului, de aceea s-au aplicat corecții negative după cum urmează:

Pentru comparabila A cu S=47.000mp, corecție negativă 20%;

Pentru comparabila B cu S=10.697mp, corecție negativă 25%;

Pentru comparabila C cu S=470.000mp, corecție negativă 10%;

Acces la proprietate – elementul nu suferă corecții, accesul fiind la fel pentru proprietatea – subiect și comparabile.

Rezultatul evaluării

Rezultatele obținute în urma analizei comparative succesive și a corecțiilor impuse de diferențieri, arată ca fiind cea mai apropiată de proprietatea de evaluat comparabila C, cu corecția totală procentuală brută cea mai mică, respectiv 0,7 euro, fapt ce justifică alegerea prețului unitar de 6,3 €/mp (rotunjit) pentru terenul de evaluat. Astfel, cu valabilitate la data evaluării, 23.12.2013 valoarea de piață estimată prin această metodă, pentru terenul în suprafață de 2.000 mp este:

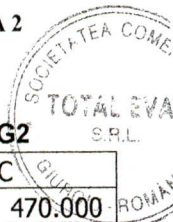
$$6,3 \text{ € / mp} \times 2.000 \text{ mp} = 12.600 \text{ € echivalent rotunjit: } 56.400 \text{ lei}$$

GRILA DATELOR DE PIATĂ

(Analiza datelor pe perechi)

1 € = 4,4754 lei

Teren intravilan, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, Zona Liberă, St = 5.518mp, parcela P6G2



Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C
Suprafata (mp)	5.518,00	47.000	10.695	470.000
Pret (oferta/vanzare)(Eur/mp)		9,0	10,0	7,5
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		9,0	10,0	7,5
Pret de oferta/vanzare (5-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		1,00	1,00	0,50
Pret corectat		8,00	9,00	7,00
Conditii de piata	data evaluarii	aug.13	aug.13	aug.13
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		8,00	9,00	7,00
Localizare	mun. Giurgiu, zona Port	Giurgiu adiacent DN5	Giurgiu Zona Port	Giurgiu Zona Port
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		8,00	9,00	7,00
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan constructibil	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		8,00	9,00	7,00
Utilitati	la gard	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		8,00	9,00	7,00
Suprafata	5.518,00	47.000	10.695	470.000
Corectie procentuala		-20%	-25%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,60	-2,25	-0,70
Pret corectat		6,40	6,75	6,30
Acces la proprietate (front stradal)	drum pietruit	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,40	6,75	6,30
Înclinare	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		6,40	6,75	6,30
Total corectie bruta		1,60	2,25	0,70
				t. corectie bruta cea mai mica
Valoarea estimata	rotund	6,3 EUR/mp		
S teren = 5.518 mp	34.763 €			



Explicații pentru corecții

Prețul de ofertă/vânzare: pentru comparabilele A, B și C, fiind oferte, s-a considerat o marjă de negociere de 1 euro/mp pentru comparabilele A și B și de 0,5 euro/mp pentru comparabila C.

Această ajustare nu este considerată o corecție (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în preț de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).

Dreptul de proprietate transmis – elementul nu suferă corecții, transmiterea fiind integrală pentru proprietatea – subiect și comparabile.

Condiții de piață (data evaluării): - nu s-au efectuat corecții intru-cât data evaluării și cea a anunțurilor de oferta sunt apropiate de aceea nu s-a luat în considerare o creștere a prețurilor pentru comparabilele A și B în perioada aug. 2013 – dec. 2013.

Localizare: Nu au fost aplicate corecții pentru localizare deoarece piața confirmă aceeași atractivitate pentru zona subiectului și cea a comparabilelor.

Utilități – elementul nu suferă corecții, utilitățile comparabilelor fiind similare cu ale proprietății subiect.

Suprafața: – Au fost aplicate corecții pentru mărimea terenului deoarece piața nu confirmă aceeași atractivitate pentru terenuri cu suprafața de 5.518mp cum e cea a subiectului și suprafețe de 47.000mp, 10.695mp și 470.000mp cum sunt cele ale comparabilelor.

Tinând seama de zona Portului Giurgiu în care se afla terenul subiect și comparabilele, zona industrială, comparabilele sunt superioare subiectului, de aceea s-au aplicat corecții negative după cum urmează:

Pentru comparabila A cu S=47.000mp, corecție negativă 20%;

Pentru comparabila B cu S=10.697mp, corecție negativă 25%;

Pentru comparabila C cu S=470.000mp, corecție negativă 10%;

Acces la proprietate – elementul nu suferă corecții, accesul fiind la fel pentru proprietatea – subiect și comparabile.

Rezultatul evaluării

Rezultatele obținute în urma analizei comparative succesive și a corecțiilor impuse de diferențieri, arată că fiind cea mai apropiată de proprietatea de evaluat comparabila C, cu corecția totală procentuală brută cea mai mică, respectiv 0,7 euro, fapt ce justifică alegerea prețului unitar de 6,3 €/mp (rotunjit) pentru terenul de evaluat. Astfel, cu valabilitate la data evaluării, 23.12.2013 valoarea de piață estimată prin această metodă, pentru terenul în suprafață de 5.518 mp este:

6,3 € / mp x 5.518 mp = 34.763 € echivalent rotunjit: 155.600 lei