

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 15,91mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.60

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.26.704/03.09.2014;
- referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.26.705/03.09.2014;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.262/21.08.2014 privind acordarea avizului de principiu în vederea stabilirii redevenței pentru concesiunea terenului aferent Boxei nr.60, Piața Centrală 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 aprobă concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 15,91 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.60.

**Art.2.** Se însușește Raportul de Evaluare privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 15,91 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.60, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Redevența totală este de 4.200 Euro.

Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, timp de 25 ani, cu o valoare de 168 Euro/an, achitată trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plăți.

**Art.4.** Studiul de oportunitate va fi suportat de către viitorul concesionar.

**Art.5.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

**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, pentru ducerea la îndeplinire.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Ciobanu George Daniel**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**


## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea aprobării Raportului de Evaluare necesar stabilirii redevenței pentru concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 15,91 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.60, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 15,91 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.60,,**

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

**PRIMAR,**

  
**BARBU NICOLAE**  






## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Prin expunerea de motive nr.26.704/03.09.2014, Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 15,91 mp., aferent Boxei nr.60, situat în Piața Centrală, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

### **II. TEMEIUL DE DREPT:**

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată, privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 15,91 mp., aferent Boxei 60, Piața Centrală. Prin Hotărârea nr.262/21.08.2014 Consiliul Local al municipiului Giurgiu a acordat avizul de principiu în vederea stabilirii valorii redevenței pentru concesiunea terenului aferent Boxei nr.60 din Piața Centrală. Conform procesului verbal de licitație nr.27805/10.05.2011 emis de Administrația Finanțelor Publice a Municipiului Giurgiu s-a valorificat prin vânzare la licitație Spațiul Comercial – Boxa 60, Piața Centrală. În baza Raportului de Evaluare întocmit de un expert autorizat a fost stabilit nivlul minim al redevenței de la care va începe negocierea de 168 Euro/an, redevența totală fiind de 4200 Euro. Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, timp de 25 ani.



## **REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36, alin. (2), lit.,c”, alin. (5), lit.,b”, art.45 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.

## **IV. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**

Județul GIURGIU  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

**HOTĂRÂRE**

privind acordarea avizului de principiu în vederea stabilirii valorii redevenței  
 pentru concesionarea terenului aferent Boxei 60, Piața Centrală

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.23.979/08.08.2014;
- referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartiment Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.23.980/08.08.2014;
- cererea domnului Dogaru Victor, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu cu nr.22108/24.07.2014;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.13, alin.(3), din Legea nr.550/2002, privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, art.5, alin.(1) din Hotărârea Guvernului nr.1.341/2002, privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr.550/2002,

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 acordă aviz de principiu în vederea stabilirii valorii redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 15,91 mp., aferent Boxei 60, Piața Centrală.

**Art.2.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartiment Urmărire, Executare Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Măroiu Marian

CONTRASEMNEAZĂ,  
 SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 21 august 2014  
 Nr. 262



Județul GIURGIU  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

**HOTĂRÂRE**

privind constatarea încetării contractului de concesiune nr.1.707 din data de 30 ianuarie 2006 încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială PRODAVISCARN S.R.L. Giurgiu

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr. 18.470/24.06.2014;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.18.471/24.06.2014;
- adresa nr.18.246/23.06.2014 a A.N.A.F.- A.J.F.P. Giurgiu;
- Contractul de concesiune nr.1.707/30.01.2006 încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. PRODAVISCARN S.R.L. Giurgiu;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- prevederile Cap.VIII - Încetarea contractului, art.9, pct.„e” din Contractul de concesiune nr.1.707/30.01.2006.

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.** Constată încetarea contractului de concesiune nr.1.707/30.01.2006 încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială PRODAVISCARN S.R.L. Giurgiu, în temeiul art.9, lit.„e”, Teza C din contract, ca urmare a imposibilității obiective a concesionarului de a mai utiliza bunul după vânzarea spațiului comercial, respectiv a Boxei nr.60 din Hala Centrală.

**Art.2.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului privind legalitatea, Primarului municipiului Giurgiu, Serviciului Juridic – Autoritate Tutelară, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și Societății Comerciale PRODAVISCARN S.R.L. Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinu Cristina Elena



CONTRASEMNEAZĂ,  
 SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 09 iulie 2014  
 Nr. 206



ANEXĂ

la HCL.NR. 299/02.10.2014

**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; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren in suprafata de 15.91 mp, amplasat in mun.  
Giurgiu, Piata Centrala, teren aferent Boxei nr. 60

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

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



SEPTEMBRIE 2014

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

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 15.91 mp, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 15.91 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 08.09.2014, dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4006 lei/Euro;

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

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

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

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

## **3.EXECUTANT**

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

## **4.DESCRIEREA BUNULUI**

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren de 15.91 mp amplasat in Piata Centrala, aferent Boxei nr. 60, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

## **5. MOTIVELE CONCESIONARII**

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unei suprafete de teren de 15.91 mp, amplasat in Piata Centrala, aferen Boxei nr. 60, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.



### 5.1. MOTIVE ECONOMICE

Pe acest amplasament exista un spatiu comercial Boxa nr. 60 care a fost dobândit prin cumparare.

### 5.2. MOTIVE FINANCIARE

Obținerea unui venit continuu și sigur la bugetul local al Primăriei Municipiului Giurgiu.

### 5.3. MOTIVE SOCIALE

Spatiul comercial existent satisface necesitățile locuitorilor și consumatorilor din mun. Giurgiu și din afara.

### 5.4. MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obține autorizația de mediu pentru funcționare, precum și alte autorizații necesare desfășurării activității.

### 6. INVESTIȚII NECESARE

Nu sunt necesare investiții pentru realizarea concesiunii din partea Primăriei Municipiului Giurgiu.

### 7. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

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

#### **Art. 17**

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

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

**Valoare teren S= 15.91 mp = 4.200 euro (cca. 264 euro/mp) , echivalentul a ~ 18.500 lei fara TVA**

Redeventa minimă anuală se calculează, conform Legii, astfel încât valoarea de piață a terenului să se recupereze în 25 ani, respectiv: 4.200 euro: 25 ani = 168 euro/an

**Recomand ca redeventa minimă anuală să fie de 168 euro/an, echivalent în RON la cursul BNR din data plății.**

**Redeventa se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual sau trimestrial, pe toată perioada contractului de concesiune.**

### 8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

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

“Art. 13. Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrative teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică,



potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”

#### **9. DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIUNII**

- (1) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

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

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data predării: 12.09.2014

INTOCMIT,

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



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

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU  
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON030337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

## TEREN INTRAVILAN

**Suprafata = 15.91 mp**

**Situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala  
aferent Boxei nr. 60**

**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  
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.E.



**SEPTEMBRIE 2014**

12 septembrie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 15.91 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 60, Piata Centrala;**

In urma solicitarii d-voastra din data de 05.09.2014, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului Primaria Municipiului Giurgiu.

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

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, 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 2014, 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:

**4.200 euro (cca. 264 euro/mp) , echivalentul a ~ 18.500 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  
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.E.





## 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 si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12. Declararea conformitatii evaluarii cu IVS
- II. 13 Consideratii asupra pietei imobiliare
- II.14 Cea mai buna utilizare

#### **Cap III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**

- III.1 Abordarea prin piata; Abordarea prin metoda reziduala
- III.2 Valoarea obtinuta
- III.3 Data raportului de evaluare

### **ANEXE**

- HCLM nr. 262/21.08.2014
- Fisa comparatii de piata
- Fisa evaluare teren prim metoda reziduala
- Comparabile;
- Fotografii

## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

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

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 15.91 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 60, Piata Centrala;**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, in incinta Pietei Centrale
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica.
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie spatiu comercial- Boxa nr. 60
- Stare tehnica: terenul este 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:** 08.09.2014      **I.7. Data evaluării:** 08.09.2014

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda reziduala:

**4.200 euro (cca. 264 euro/mp) , echivalentul a ~ 18.500 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 08.09.2014: 1 EUR = 4.4006 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 în specialitatea Evaluarea proprietății imobiliare ; Evaluari bunuri mobile economie ; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383/2005, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Acreere nr. 1/06.09.2010 pentru evaluarea terenurilor agricole și forestiere supuse expropriării în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 198/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2014), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul este specializat în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate, planuri de afaceri, în vederea contractării de credite). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2014.

### **II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati**

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

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

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

### **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.**

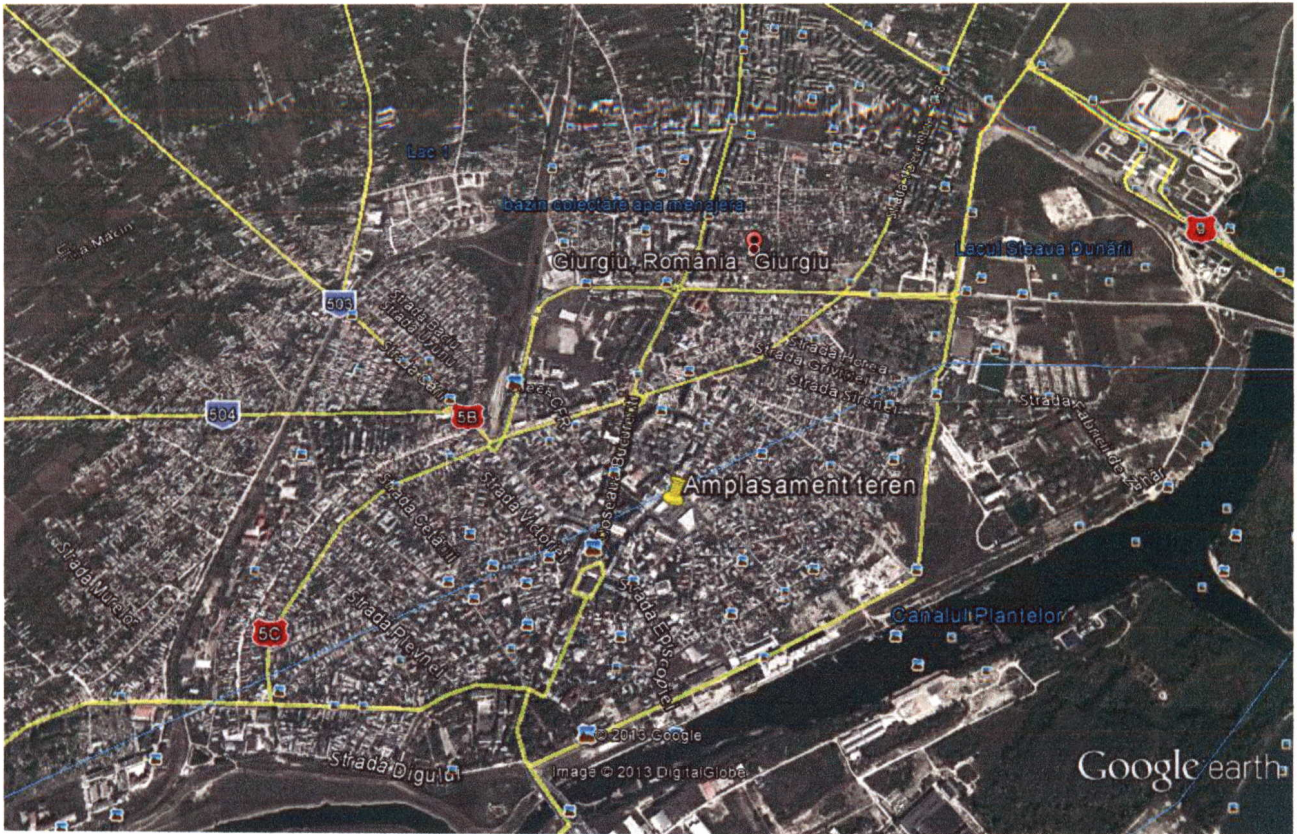
Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 15.91 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 60, Piata Centrala;**

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, în incinta Pieței Centrale
- Forma regulată ~ dreptunghiulară.
- Zona comercială.
- Utilități: apă-canal, en electrică.
- Situația terenului: teren ocupat de o construcție spațiu comercial- Boxa nr. 60
- Stare tehnică: terenul este normal pentru fundare;
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate comercială



**AMPLASAMENT TEREN**



Amplasamentul aproximativ al terenului



Zona: sursa google earth

Documente puse la dispozitie:

- HCLM nr. 262/21.08.2014
- Fisa comparatii de piata
- **Fisa evaluare teren prim metoda reziduala**
- Comparabile;
- Fotografii

## **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, 2014 – Valoare de piață – tip de valoare.

Conform acestor Standarde si SEV 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:** 08.09.2014;

Data inspectiei: 08.09.2014

## **II.8. Amplearea 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, intrerpretarea 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 redade 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 nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existenta unor poluanti, 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.

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, aferent Boxei 60, Piata Centrala

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 exprimate 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 destinatar 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 acestui 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. Declarația de conformitate 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 2014 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere (cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat în conformitate cu SEV 400- Verificarea evaluărilor.
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.



## **Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, aferent Boxei 60, Piata Centrala**

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 imobiliară 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 imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

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

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

Piata imobiliară din jud. Giurgiu, respectiv subpiața 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 orașul Giurgiu, zona centrală, unde este situat terenul evaluat există o ofertă redusă iar prețurile sunt cuprinse între 100 – 163 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafață și potențială 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 vânzatori.

#### **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 poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor



îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

### **III.1.1 Abordarea prin piata**

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar sau (mp) pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

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

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;



## **Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, aferent Boxei 60, Piata Centrala**

- (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. Mărima 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 procentuală cea mai mică.

Fisa de calcul atasată în ANEXE- Valoarea estimată prin comparații directe.

### **III.1.2. Abordarea pe baza metodei reziduale**

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

Metodologia de evaluare este bazată pe proiectul de dezvoltare imobiliară care se presupune a fi implementat pe acest teren. În cazul actual, s-a luat în considerare ca pe teren există o clădire în regim P cu  $Sc = 15.91$  mp,  $Ad = 15.91$  mp și  $Au$  (calculată) = ~ 13.52 mp. Valoarea de piață a proprietății (considerată ca finalizată a fost estimată prin abordarea prin venit, utilizând metoda capitalizării veniturii realizat din închirierea spațiului. În cazul de față, s-a estimat venitul brut potențial ce poate fi obținut prin închirierea spațiului comercial din care s-au scăzut procentaje privind gradul de neocupare și pentru cheltuielile asociate cu proprietatea, specifice pentru astfel de proprietăți. Chiriile la spații comerciale din zona ultracentrală variază între 8-12 euro/mp Su/lună în funcție de zona de amplasare și calitatea dotărilor. Se pot întâlni chirii mai ridicate pentru spații cu dimensiuni mai reduse sau pentru spații cu facilități și dotări suplimentare. Se constată că spre limita maximă a acestui interval se situează spațiile cu dimensiune mică, cu nivel de finisare superior, amplasate în zone atractive, având integral unități contorizate individual. La cealaltă extremitate se află spațiile cu dimensiune mare, cu vechime mare și nivel de finisare inferior, situate în zone mai puțin atractive, cu vizibilitate inferioară față de spațiile dispuse pe culoare cu trafic intens. Astfel, s-a luat în calcul o chirie potențială de 11 euro/mp Su ținând cont de amplasament, suprafață, finisaje. Diferența dintre valoarea proiectului “la cheie” și costul de construire reprezintă valoarea terenului liber de construcții.

Gradul de ocupare a proprietății s-a considerat a fi de 95%.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre venitul anual și valoarea proprietății și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de rentabilitate așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc. În cazul de față rata de capitalizare a fost considerată a fi de 12%, conform informațiilor de piață publicate de către The Advisers/Knight FranK în publicația “Valoarea oriunde este ea nr.2/2014” publicată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Costul investiției (edificării clădirii) a fost considerat a fi de 500 euro/mp Sc.



## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, aferent Boxei 60, Piata Centrala

Pentru finalizarea investitiei s-a considerat ca antreprenorul contracteaza un credit de investitie pe durata de un an cu o dobinda de 7%/an.

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: 4.100 Euro**

**Metoda rezidula : 4.200 Euro**

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, 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= 15.91 mp = 4.200 euro (cca. 264 euro/mp) , echivalentul a ~ 18.500 lei fara TVA**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinind seama exclusive de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.
- valoarea estimata este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformare la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerata in conditii de plata cash, integral la data tranzactiei;
- valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun la o anumita data, in functie de conditiile specifice ale pietei.

### III.3. Data intocmirii raportului de evaluare: 12.09.2014

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



SECRETAR  
*[Handwritten signature]*

**Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, aferent Boxei 60, Piata Centrala**

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	15,91	400	330	161	877
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		100,0	163,0	155,0	110,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-10,0	-16,3	-15,5	-11,0
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	146,70	139,50	99,00
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	146,70	139,50	99,00
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	146,70	139,50	99,00
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		90,00	146,70	139,50	99,00
Localizare	Piata Centrala, Boxa nr. 60	B-dul Daciei	str. Vasile Alecsandri	str. Calugareni (piata centrala) nr. 1	str. Portului nr. 19
Corectie (%)		50%	30%	30%	50%
Valoare corectie (EURO/mp)		45,00	44,01	41,85	49,50
Pret corectat (EURO/mp)		135,00 €	190,71 €	181,35 €	148,50 €
Drum acces	dr.asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		135,00 €	190,71 €	181,35 €	148,50 €
Destinatia (utilizarea terenului)	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		135,00 €	190,71 €	181,35 €	148,50 €
Utilitati/distanta	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		135,00 €	190,71 €	181,35 €	148,50 €
Suprafata (mp)	15,91	400	330	161	877
Corectie (%)		35%	35%	35%	35%
Valoare corectie (EURO/mp)		47,25	66,75	63,47	51,98
Pret corectat (EURO/mp)		182,25 €	257,46 €	244,82 €	200,48 €
Starea actuala a terenului	se considera teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		182,25 €	257,46 €	244,82 €	200,48 €
Relieful/forma terenului	Regulat / plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		182,25 €	257,46 €	244,82 €	200,48 €
Alte elemente (expunere/circulatie pietonala-vad comercial)	expunere buna	relativ inferior	relativ similar	relativ inferior	relativ inferior
Corectie (%)		25%	0%	10%	20%
Valoare Corectie (EURO/mp)		45,56	0,00	24,48	40,10
Pret corectat (EURO/mp)		227,81 €	257,46 €	269,30 €	240,57 €
Corectie totală netă (EURO)		137,8	110,8	129,8	141,6
Corectie totală netă (%)		153%	76%	93%	143%
Corectie totală brută (EURO)		137,8	110,8	129,8	141,6
Corectie totală brută (%)		153%	76%	93%	143%
Suprafata teren (mp)	15,91 mp				
Valoarea estimata (EURO/mp)	257 €/mp				
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	4.100 €	18.000 lei			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B



**Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, aferent Boxei 60, Piata Centrala**

**ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA**

Suprafata de teren (mp)	15,91
Se presupune faptul ca pe terenul analizat se va edifica o constructie cu regim de inaltime P cu o suprafata construita de (mp):	15,91
Arie utila a cladirii- mp ( $S_u = 0,85 * S_c$ )	13,52
<b>Chirie potentiala lunara euro/mp <math>S_u</math></b>	<b>11</b>
Venit potential lunar	149
Venit brut potential (VBP)/an- euro	<b>1784,64</b>
<b>Grad de ocupare %</b>	<b>95</b>
Venit brut efectiv (VBE)/an	1695
Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurari) si de exploatare ~ 10% din VBE	170
Venit net efectiv (VNE)/an	<b>1.525</b>
Rata de capitalizare	12,0%
Valoare proprietate- euro	<b>12.708</b>
Cheltuieli de constructie- euro	7.955
Dobanda pentru finantarea cheltuielilor @ 7%	557
Cheltuieli totale (constructie + dobanzi)	8.512
<b>VNE alocat constructiei @ 12%</b>	1.021
<b>VNE rezidual pentru teren</b>	<b>504</b>
Valoarea terenului @ 12%	4.200
Valoare unitara (EURO/mp)	264
Valoare teren Rotunjit (EURO)	<b>4.200</b>
Valoare teren Rotunjit (LEI)	<b>18.500</b>

**Fotografii amplasament teren**





## OFERTE COMPARABILE TEREN GIURGIU OFERTA COMPARABILA A

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land in Giurgiu. The title is "Teren intravilan Giurgiu". The price is listed as 40,000 € (negociabil). The offer is from the owner. The plot is 400 m<sup>2</sup> and is located on Bulevardul Daciei. The description mentions a 30m frontage and various utilities. The seller's name is Popescu Hinetă. The ad includes a map, a contact button, and a phone number: 0767192039.

**Teren intravilan**  
Giurgiu Postat de pe telefon La 10:34, 29 Martie 2014, Numar anunt: 23263667

**40 000 €**  
Negociabil

Contactează vânzătorul:

Trimite mesaj

0767192039

nXXXXX Arata

nXXXXX Arata id-ul Yahoo

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Popescu Hinetă  
Pe site din mar 2014  
Anunţurile utilizatorului

Salveaza  
Tiparaste

Ofertă de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafaţa: **400 m<sup>2</sup>**

Teren Intravilan 400 mp, in Giurgiu, bulevardul Daciei. Se afla in apropierea scolii nr. 9, la sosea. Deschidere 30 m! posibilitati nenumarate de a construi. Posibilitate de racordare apa, canalizare ,lumina, cablu si internet ,curand si gaze naturale.

Inapoi Urmatorul anunt

imi place Distribuie Trimite Vizualizari: 2

Pret oferta 100 euro/mp

Situat intre sos. Bucuresti si b-dul Daciei

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID1zBVr.html#5d414d9247>

## OFERTA COMPARABILA B

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land in Giurgiu. The title is "Piata centrala Giurgiu". The price is listed as 54,000 € (negociabil). The offer is from the owner. The plot is 330 m<sup>2</sup> and is located on Piata Centrala. The description mentions a 14.35m frontage and various utilities. The seller's name is Alexandru. The ad includes a map, a contact button, and a phone number: 0755 260 260.

**Piata centrala Giurgiu**  
Giurgiu Adaugat La 04:58, 16 Aprilie 2014, Numar anunt: 20312495

**54 000 €**  
Negociabil

Contactează vânzătorul:

Trimite mesaj

0755 260 260

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Alexandru  
Pe site din sep 2013  
Anunţurile utilizatorului

Salveaza  
Tiparaste  
Modifica  
Raportaza

Ofertă de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafaţa: **330 m<sup>2</sup>**

Teren 330 mp PIATA CENTRALA Giurgiu deschidere 14,35 m ideal resedinta, alimentatie publica, activitati comerciale, spatii depozitare etc... Toate utilitatile: apa, canalizare, gaze, Acte in regula. Pret negociabil.

Inapoi Urmatorul anunt

imi place Distribuie Trimite Vizualizari: 20

Pret oferta : 163 euro/mp

Str. Calugareni nr. 1, dupa casa vopsita verde .

<http://olx.ro/oferta/piata-centrala-giurgiu-ID1necT.html#825e2510ac>

## OFERTA COMPARABILA C



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

## OFERTA COMPARABILA D

**Teren ultracentral**  
Giurgiu Adaugat La 06:36, 26 Noiembrie 2013, Numar anunt: 7972434

**110 €**  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:  
[Trimite mesaj](#)  
**07688-41559**

Giurgiu  
Vezi pe harta

**udrescu dan**  
Pe site din mar 2012  
Anunturile utilizatorului

Tipariste  
Modifica  
Raportul agent

Pe la un inepunut și câștigă 10 premii a câte 1.500 de lei în fiecare săptămână în perioada 7 octombrie - 15 decembrie

Anuntul nu contine fotografii.  
Cere-i vanzatorului sa adauge!

Ofert de: **Agentie**      Suprafata: **877 m²**      Extravilan / intravilan: **Intravilan**

teren ultra central situat pe str portului nr19 la 500m de turnu ceasornicului ,fata in fata hoteli vlascha, deschidere 24m, toate utilitatile

Vizualizari: 206

Pret oferta : 110 euro/mp

<http://mercador.ro/oferta/teren-ultracentral-IDxrZa.html#2caeabc827>