

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

**H O T Ă R Ă R E**

privind aprobarea prelungirii contractelor de concesiune nr.12.006/13.07.2004 și nr.17.368/08.09.2009 și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 79,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 104 și Bloc 205

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.32.625/17.10.2014;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.32.627/17.10.2014;
- adresa nr.30.975/06.10.2014 a doamnei Stănică Daniela, administrator al Societății Comerciale CLAUDIA COM S.R.L..
- 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 și art.18 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă prelungirea contractelor de concesiune nr.12.006/13.07.2004 și nr.17.368/08.09.2009, încheiate între Consiliul Local al Municipiului Giurgiu și Societatea Comercială CLAUDIA COM S.R.L. Giurgiu, pe o perioadă de 5 ani.

**Art.2.** Se aprobă concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 79,00 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent bloc 104 și bloc 205

**Art.3.** Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 79,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 104 și Bloc 205, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Redevența totală este de 14.060 Euro.

Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, cu o valoare de 563 Euro/an, achitată trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plăți.

**Art.5.** Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

**Art.6.** Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Dezvoltare - Biroul Proceduri, Achiziții, Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Ciobanu George Daniel**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

Giurgiu, **30 octombrie 2014**  
Nr. **378**

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea prelungirii Contractelor de concesiune nr.12.006/13.07.2004 și nr.17.368/08.09.2009 și aprobarea Raportului de Evaluare neces stabilirii redevenței pentru concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 79 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în str.Tineretului, adiacent bloc.104 și bloc 205, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„ Privind aprobarea prelungirii contractelor de concesiune nr.12.006/13.07.2004 și nr.17.368/08.09.2009 și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 79 mp., situat în municipiul Giurgiu, str.Tineretului, adiacent bloc 104 și bloc 205”**

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

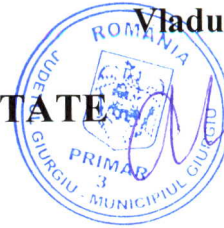
**PRIMAR,**  
**BARBU NICOLAE**





**VIZAT:**  
**Viceprimar ,**

**Vladu Alexandru**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr.32.625/17.10.2014, Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea prelungirii contractelor de concesiune nr.12.006/13.07.2004 și nr.17.368/08.09.2009 și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 79 mp., situat în municipiul Giurgiu, str.Tineretului, adiacent bloc 104 și bloc 205, 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 prelungirii contractelor de concesiune nr.12.006/13.07.2004 și nr.17.368/08.09.2009 și aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 79 mp., situat în municipiul Giurgiu, str.Tineretului, adiacent bloc 104 și bloc 205.

Prin adresa nr.30.975/06.10.2014, administratorul societății solicită prelungirea Contractelor de concesiune nr.12.006/13.07.2004 și nr. 17.368/08.09.2009, pe o perioadă de 5 ani, conform Cap.III, art.2, alin.(2) din contracte. În baza Raportului de Evaluare întocmit de un expert autorizat a fost stabilit nivlul minim al redevenței de la care va începe negocierea de



563/Euro/an, redevența totală fiind de 14.060 Euro, care se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării.

#### **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 dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**

AHEXĂ  
la HCL.NR.378/30.10.2014

**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 79 mp, amplasat in  
mun.Giurgiu, str. Tineretului adiacent bloc 104-205

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

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



OCTOMBRIE 2014

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

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesiunii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 79 mp, apartinand Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesiunii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 79 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 14.10.2014, dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4030 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 concesiunea acestui teren, conform legislatiei in vigoare :

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

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

## **3.EXECUTANT**

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

## **4.DESCRIEREA BUNULUI**

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren de 79 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Tineretului, adiacent bloc 104-205, teren ce apartine Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.



## **5. MOTIVELE CONCESIONARII**

Se dorește transmiterea prin concesiune pentru o perioadă determinată de timp a dreptului de a utiliza, în schimbul unei redevențe, a unei suprafețe de teren de 79 mp, amplasat în mun. Giurgiu, str. Tineretului, adiacent bloc 104-205, teren ce aparține Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

### **5.1. MOTIVE ECONOMICE**

Pe acest amplasament se dorește prelungirea contractului de concesiune pentru teren pe care este edificat un spațiu comercial.

### **5.2. MOTIVE FINANCIARE**

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

### **5.3. MOTIVE SOCIALE**

Activitatea de comerț, ce se desfășoară deja pe acest amplasament, va satisface necesitățile locuitorilor din mun. Giurgiu. Totodată, continuarea activității existente, presupune păstrarea locurilor de muncă existente.

### **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. De menționat că pe teren există o construcție din lemn care nu face obiectul evaluării și nu intră în calculul redevenței minime propuse.

## **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= 79 mp = 14.060 euro (cca. 178 euro/mp) , echivalent ~ 61.900 lei**

Redeვენța minimă anuală se calculează, conform Legii, astfel încât valoarea de piață a terenului să se recupereze în 25 ani, respectiv: 14.060 euro: 25 ani = 562,40 euro/an

**Recomand ca redeვენța minimă anuală să fie de 563 euro/an, echivalent în RON la cursul BNR din data plății.**

**Contractul de concesiune existent, poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, respectiv poate fi prelungit pentru o perioadă de maxim 5 ani (durata contractului anterior fiind de 10 ani).**

**Valoarea totala a redeventei pentru perioada urmatoare de 5 ani va fi:**

**563 euro/an \* 5 ani = 2815 euro**

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

#### **8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII**

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

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

#### **9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII**

- (1) Contractul de concesiune se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.
- (2) Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Contractul de concesiune existent, poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, respectiv poate fi prelungit pentru o perioada de maxim 5 ani (durata contractului anterior fiind de 10 ani).

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

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data predarii: 17.10.2014

INTOCMIT,

Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
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; asevalconsult@yahoo.com

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

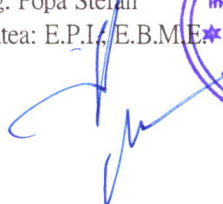
Suprafata = 79 mp(55 mp+ 24 mp)

situat in mun. Giurgiu, str. Tineretului,  
adiacent bloc 104-205

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.\*



OCTOMBRIE 2014



17 octombrie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 79 mp (55 mp+ 24 mp), situat in mun. Giurgiu, str. Tineretului, adiacent bloc 104-205;

In urma solicitarii d-voastra din data de 14.10.2014, 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, Expert tehnic judiciar (EPI; EBME), 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:

**14.060 euro (cca. 178 euro/mp), echivalentul a ~ 61.900 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA.

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

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

Cu stima,

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

2



## CUPRINS

### Cap I SINTEZA

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

### SFERA MISIUNII DE EVALUARE

#### Cap II.

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

#### Cap III.

### ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

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

### ANEXE

- Contract de concesiune nr. 17368/08.09.2009
- Fișa comparației de piață
- Comparabile

## 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= 79 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Tineretului, adiacent bloc 104-205;**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona periferica nordica, dispus adiacent blocului 104-205.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona rezidentiala, cartier de blocuri. Teren situat intr-o zona cu circulatie intensa auto si pietonala, la intersectia a doua strazi.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, gaze, la limita blocului.
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie cu destinatia de spatiu comercial
- 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:** 14.10.2014

**I.7. Data evaluării:** 14.10.2014

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

**14.060 euro (cca. 178 euro/mp), echivalentul a ~ 61.900 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 14.10.2014: 1 EUR = 4.4030 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 membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreeat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Agreeare nr. 1/06.09.2010 pentru evaluarea terenurilor agricole și forestiere supuse exproprierii în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 198/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2012), 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 in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

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

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

### II.3. Dreptul de proprietate evaluat

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

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

### II.4. Scopul evaluării.

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

### II.5. Identificarea activului supus evaluării.

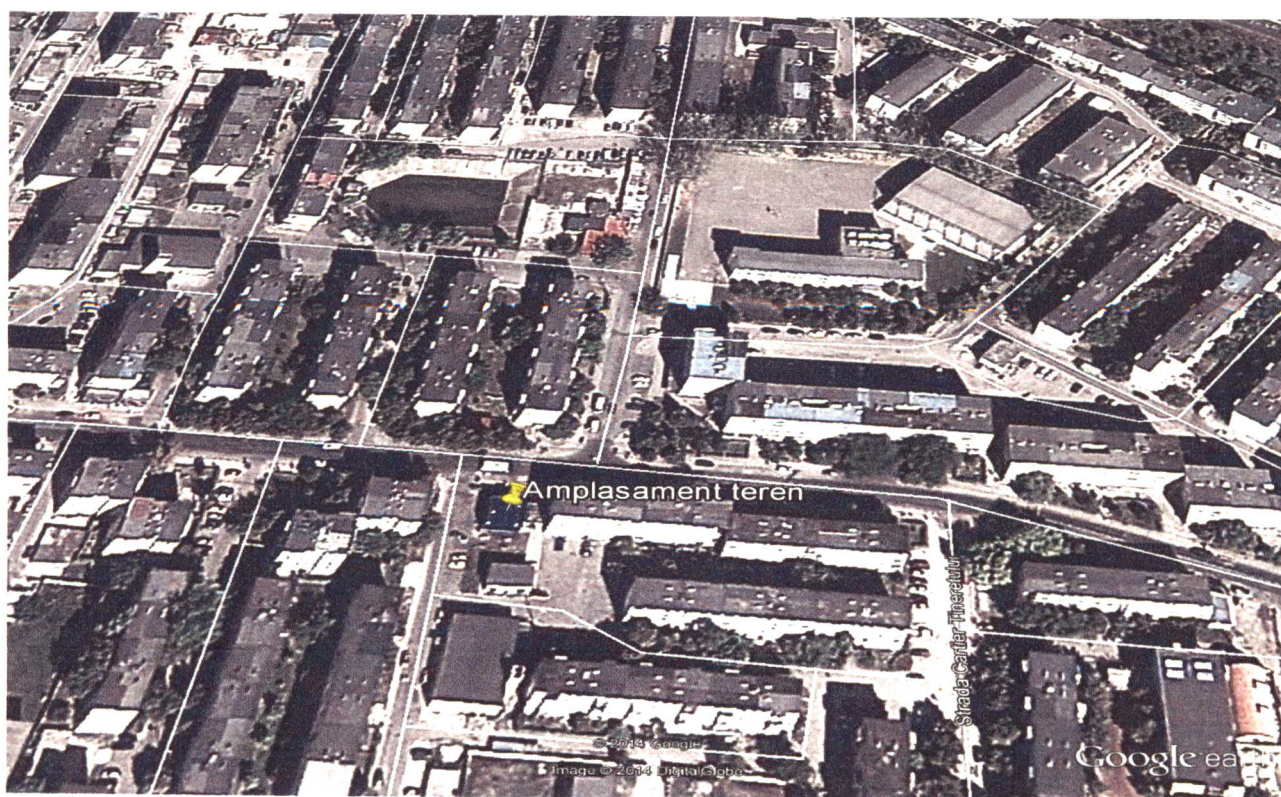
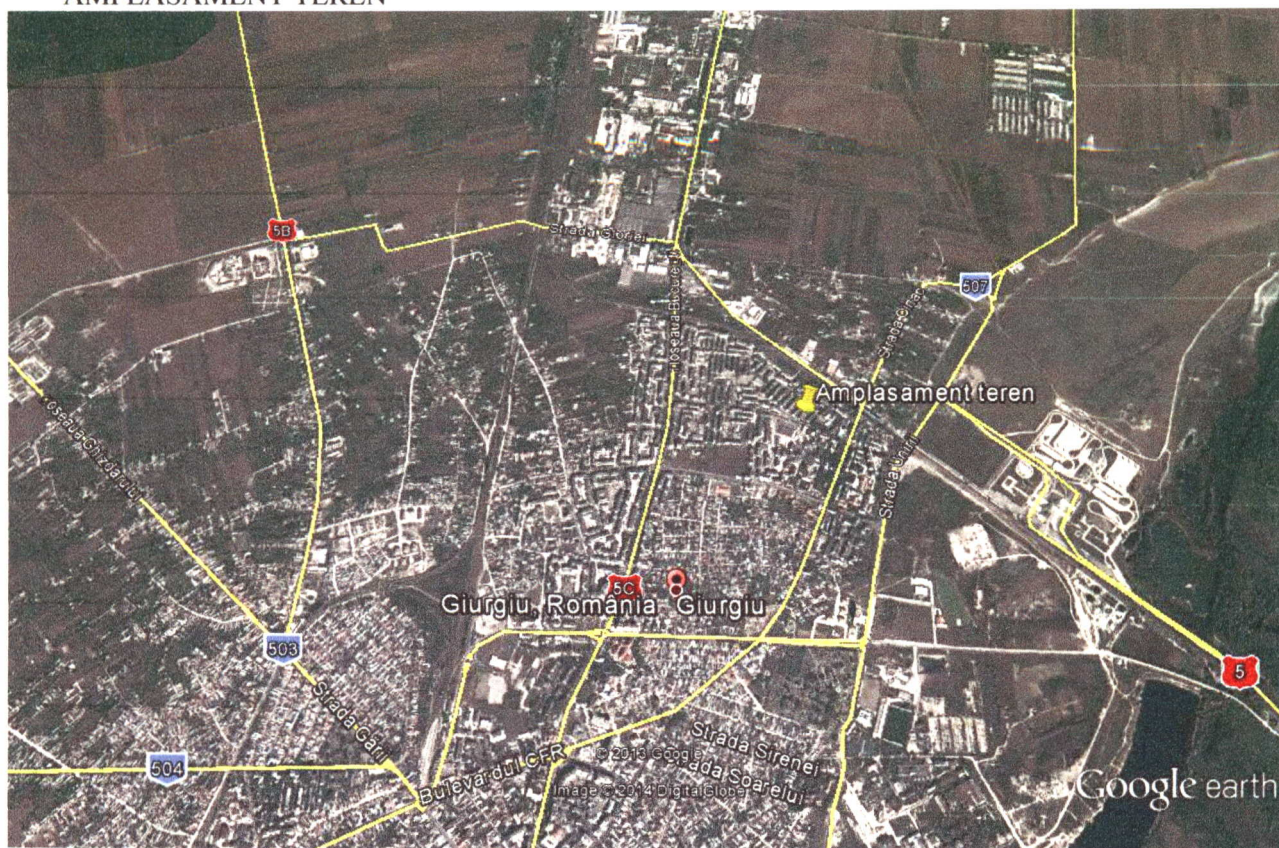
Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 79 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Tineretului, adiacent bloc 104-205;**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona periferica nordica, dispus adiacent blocului 104-205.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona rezidentiala, cartier de blocuri. Teren situat intr-o zona cu circulatie intensa auto si pietonala, la intersectia a doua strazi.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, gaze, la limita blocului.
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie cu destinatia de spatiu comercial
- Stare tehnica: terenul este normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala



## AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul aproximativ al terenului  
Zona: sursa google earth

- Contract de concesiune nr. 17368/08.09.2009
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile



## 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 și 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 abordări: prin piața.

**II.7. Data evaluării:** 14.10.2014;                      **Data inspecției:** 14.10.2014

## II.8. Amploarea investigațiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimată în raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obținerea de informații referitoare la preturi actuale (oferte/tranzacții) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

## II.9. Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate și alte documente puse la dispoziție de către client,

Informații preluate din publicații de specialitate,

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

În abordarea prin piața sursele informațiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redactate în anexa la prezentul raport.

## II.10. Ipotezele și 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 existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de bunuri similare (oferte vânzări), existând posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă.



Orice alocare a valorii totale exprimata 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 estimata este valabila doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

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

### II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

### II.12. Declararea conformității cu IVS

#### DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardele de Evaluare ANEVAR 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 normalor 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.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este Expert tehnic judiciar, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.



## II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din orasul Giurgiu.

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

Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiata terenurilor intravilane a inregistrat o scadere mare in perioada 2009-2012, fata de anii 2007-2008.

### Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu, zona centrala, unde este situat terenul evaluat exista o oferta redusa iar preturile sunt cuprinse intre 42 – 78 euro/mp in functie de amplasament, accesibilitate, utilitati, acces, forma, suprafata si potentiala utilitate.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de cca.10-20% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul solicitat de vanzatori.

### Analiza cererii

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

La data actuala cererea este redusa, fiind o piata a cumparatorului.

### Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital. Se observa o cerere redusa pentru terenuri similare. Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in conditiile in care economia trece printr-o criza profunda.

## II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

Principiul sustine 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 si permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”. Având in vedere caracteristicile fizice ale terenului, amplasamentul, forma, utilitatile existente, evaluatorul estimează ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de teren pentru edificarea unei cladiri de birouri.

## CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI 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 piata, prin venit si 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 piața

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 zona 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 redade 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;



## ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	79	425	27	30	272
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		75,0	92,0	89,0	73,0
Tipul tranzactiei		oferta	tranzactie Primaria Giurgiu nov 2011	oferta negocie re Primari a Giurgiu nov 2013	tranzactie Primaria Giurgiu nov 2010
Corectie (%)		-10%	-5%	0%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-7,5	-4,6	0,0	-3,7
Pret corectat (EURO/mp)		67,50	87,40	89,00	69,35
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)		67,50	87,40	89,00	69,35
Condiții de finanțare		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)		67,50	87,40	89,00	69,35
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)		67,50	87,40	89,00	69,35
Localizare	str. Tineretului adiacent bloc 104-205	str. Daciei, zona vile	str. Argedava, colt cu str. Decebal adiacent bl 49/3D	str. Tineretului, adiacent Bloc 200	Str N Voda, adiacent bl. 502
Corectie (%)		50%	50%	25%	45%
Valoare corectie (EURO/mp)		33,75	43,70	22,25	31,21
Pret corectat (EURO/mp)		101,25 €	131,10 €	111,25 €	100,56 €
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)		101,25 €	131,10 €	111,25 €	100,56 €
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial/ birouri	rezidential	comercial/ birouri	comerc ial/ birouri	comercial / birouri
Corectie (%)		10%	0%	0%	0%

Valoare corectie (EURO/mp)		10,13	0,00	0,00	0,00	
Pret corectat (EURO/mp)		111,38 €	131,10 €	111,25 €	100,56 €	
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)		111,38 €	131,10 €	111,25 €	100,56 €	
Suprafata (mp)	79	425	27	30	272	
Corectie (%)		10%	0%	0%	5%	
Valoare corectie (EURO/mp)		11,14	0,00	0,00	5,03	
Pret corectat (EURO/mp)		122,51 €	131,10 €	111,25 €	105,59 €	
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)		122,51 €	131,10 €	111,25 €	105,59 €	
Relieful/forma terenului	regulata	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)		122,51 €	131,10 €	111,25 €	105,59 €	
Alte elemente (expunere/circulatie pietonala-vad comercial)	expunere foarte buna, intersectia a doua strazi, posibilitate parcare auto pe strazile adiacente	relativ inferior	relativ inferior	relativ inferior	relativ inferior	
Corectie (%)		50%	50%	60%	70%	
Valoarea Corectie (EURO/mp)		61,26	65,55	66,75	73,91	
Pret corectat (EURO/mp)		183,77 €	196,65 €	178,00 €	179,50 €	
Corecție totală netă (EURO)		116,3	109,3	89,0	110,1	
Corecție totală netă (%)		172%	125%	100%	159%	
Corecție totală brută (EURO)		116,3	109,3	89,0	110,1	
Corecție totală brută (%)		172%	125%	100%	159%	
Suprafata teren (mp)	79	mp				
Valoarea estimata (EURO/mp)	178 €	/mp				
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	14.060 €	61.900 lei				
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C	



- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Corecțiile în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu corecția absolută procentuală cea mai mică.

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

### III.2. Valoarea obținută. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

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

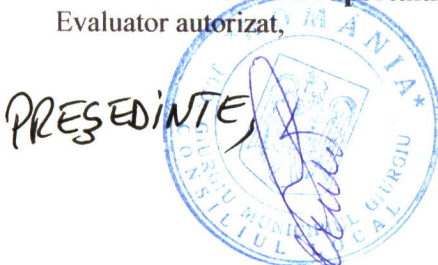
**14.060 euro (cca. 178 euro/mp), echivalentul a ~ 61.900 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

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

### III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 17.10.2014

Evaluator autorizat,



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

11



SECRETAR







