

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini și
instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin
licitație publică a terenului în suprafață de 1.814,00 mp.,
situat în Municipiul Giurgiu**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.35.724/11.11.2014;
- referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, înregistrat la nr.35.726/11.11.2014;
- 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 Hotărârii Consiliului Local nr.379/30.10.2014 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 1.814,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, ale art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.814,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, șoseaua București F.N., adiacent Romtelecom, identificat în anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește studiul de oportunitate, raportul de evaluare și instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație privind concesiunea terenului în suprafață de 1.814,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, șoseaua București F.N., adiacent Romtelecom, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 3.266 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Valoarea totală minimă a redevenței este de 81.650 Euro.

Art.4. Procedura de concesionare este licitație publică deschisă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.5. Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea terenului în suprafață de 1.814,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, șoseaua București F.N., adiacent Romtelecom, cuprins în anexa 3, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.6. Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesionar.

Art.7. Conform art.36, alin.(1) și alin.(2) din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, persoanele fizice și juridice care beneficiază de teren în condițiile prezentei hotărâri, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.

Art.8. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

Art.9. Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.10. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, Direcției Economice, Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism și Direcției Dezvoltare - Biroul Proceduri, Achiziții, Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ciobanu George Daniel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 20 noiembrie 2014
Nr. 420

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, un vot împotriva și o abținere, din totalul de 19 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

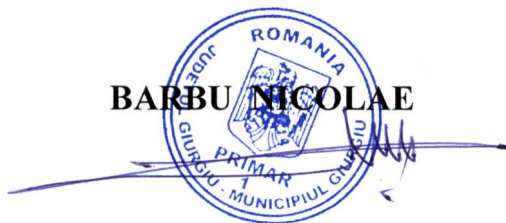
În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării terenului în suprafață de 1.814 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu , Soseaua Bucuresti F.N adiacent Romtelecom, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate, caietului de sarcini și instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.814 mp situat în municipiul Giurgiu,,

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, va întocmi raportul 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. 35724 / 11.11.2014 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate, caietului de sarcini și instrucțiunilor pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.814 mp situat în municipiul Giurgiu, 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 Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață totală de 1.814 mp, situat în municipiul Giurgiu, Soseaua Bucuresti F.N adiacent Romtelecom, în vederea realizării unui spațiu comercial(showroom) pentru valorificare pise de schimb și reparații utilaje agricole.

Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Giurgiu nr.379 din 30 octombrie 2014 a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 1.814 mp, situat în municipiul Giurgiu.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu și are nr.cadastral 36152.

În vederea organizării și desfășurării licitației publice pentru terenul aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, se propune aprobarea de către Consiliul local al municipiului Giurgiu, a studiului de oportunitate, raportului de evaluare și caietului de sarcini.

Durata concesiunii este de 25 ani, iar valoarea totală a redevenței este de 81.650 Euro, cu o valoare de pornire a licitației 3266 Euro/an.

Viitorul beneficiar al concesiunii are obligația, ca în termen de cel mult un an de la data încheierii contractului de concesiune, să solicite autorizația de executare a lucrărilor de construcție.

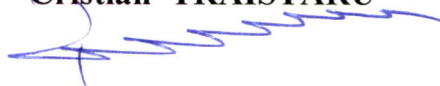
IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.13, alin.(1) și (3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, ale 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, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**



ÎNTOCMIT,



ANEXA 1

la HEC-NR. 420/20.11.2014

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 1000

| | | |
|---------------|--------------------|---|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului |
| 6622 | 1814 mp | Mun. Giurgiu, Soseaua Bucuresti F.N, Lot 1 adiacent Romtelecom, jud. Giurgiu |

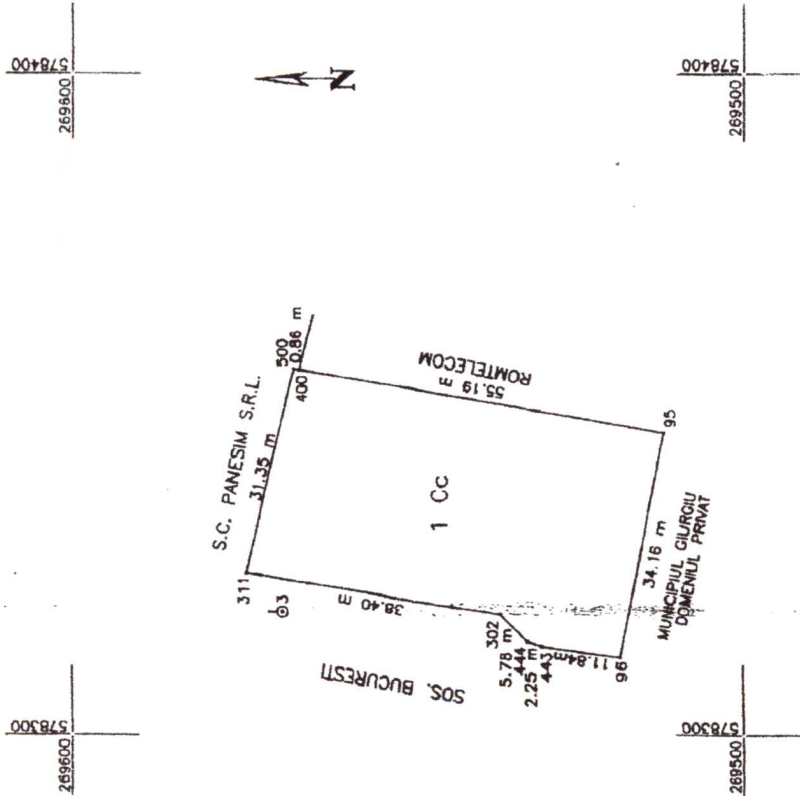
| | |
|---------------------|---------|
| Cartea funciara nr. | UAT |
| | GIURGIU |

| A. Date referitoare la teren | | | |
|------------------------------|------------------------|----------------|------------------------------------|
| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuни |
| 1 | Cc | 1814 | Teren intravilan - DOMENIUL PRIVAT |
| Total | | 1814 | - |

| B. Date referitoare la constructii | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Cod constr | Destinatia |
| | Suprafata construita la sol (mp) |
| Total | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 1814 mp
Suprafata din act = 4814 mp

| | |
|---|---|
| Executant Balan Petre | Inspector |
| Confirm executarea măsurătorilor la teren corectitudinea informării documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren | Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral |
| | Semnatura si parafa Date..... Stampila BCPI |



SECRETAR

ANEXA 2
la Hec. nr. 420/20.11.2014

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 1814 mp, situat in mun. Giurgiu,
sos. Bucuresti f.n., adiacent ROMTELECOM, nr cad 36152

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

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



NOIEMBRIE 2014

1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii unui teren intravilan in suprafata de 1814 mp, situat in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti f.n., adiacent ROMTELECOM, nr cad 36152, 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 1814 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 07.11.2014 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.4277 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.

Pozitia 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. Evaluatorul este Expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare; Evaluari bunuri mobile economie; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 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.

4.DESCRIEREA BUNULUI

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren intravilan de 1814 mp, situat in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti f.n., adiacent ROMTELECOM, nr cad 36152, 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 unui teren intravilan in suprafata de 1814 mp, situat in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti f.n., adiacent ROMTELECOM, nr cad 36152, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

5.1. MOTIVE ECONOMICE

Pe acest amplasament se propune edificarea unui spatiu comercial (showroom) pentru valorificare piese de schimb si reparatii utilaje agricole.

5.2. MOTIVE FINANCIARE

Obtinerea unui venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Municipiului Giurgiu.

5.3. MOTIVE SOCIALE

Activitatea care se va desfasura in cladirile care vor fi edificate pe terenul concesionat va satisface necesitatile locuitorilor si consumatorilor din mun. Giurgiu si din afara.

5.4. MOTIVE DE MEDIU

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obtine autorizatia de mediu pentru functionare, precum si alte autorizatii necesare desfasurarii activitatii.

6. INVESTITII NECESARE

Nu sunt necesare investitii pentru realizarea concesiunii din partea Primariei Municipiului Giurgiu.

7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata Art. 17**

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

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

81630 euro (cca. 45 euro/mp), echivalentul a ~ 361.400 lei

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 81630 euro: 25 ani = 3265,20 euro/an.

Recomand ca redeventa minima anuala pentru terenul in suprafata de 1814 mp sa fie de 3266 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.

Valoarea totala a redeventei pentru perioada de 25 ani cit a fost solicitat terenul va fi de:

3266 euro/an * 25 ani = 81650 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

Terenul a fost solicitat pentru concesionare pentru o perioada de 25 ani.

(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 jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data predării: 11.11.2014

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

(anexa la studiul de oportunitate)

TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 1814mp

situat in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti f.n.,
adiacent ROMTELECOM

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.



NOIEMBRIE 2014

11 noiembrie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 1814 mp, situat in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti f.n., adiacent ROMTELECOM, nr cad 36152;

In urma solicitarii d-voastra din data de 07.11.2014, 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 rezevam 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:

81630 euro (cca. 45 euro/mp), echivalentul a ~ 361.400 lei

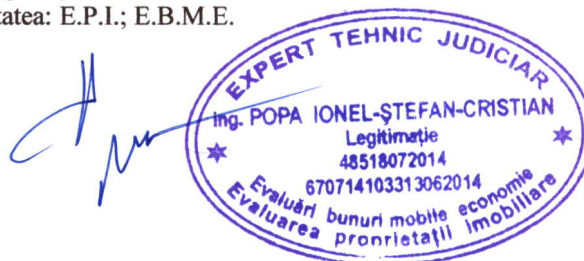
Valoarea estimata nu contine TVA.

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 |
| III.2 | Valoarea obtinuta |
| III.3 | Data raportului de evaluare |

ANEXE

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- HCL nr. 379/30.10.2014
- Fisa comparatii de piata
- 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= 1814 mp, situat in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti f.n., adiacent ROMTELECOM, nr cad 36152;

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona periferica nordica, dispus adiacent la sos. Bucuresti.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Deschidere : cca. 55 m; Latura sudica 34.16m; latura estica 55.19 m; latura nordica 31.35 m.
- Zona industrială, in vecinatate sint cladiri industriale, hale de depozitare, Peco, Fabrica de paine Panesim, cladiri apartinand Romtelecom. Teren situat intr-o zona cu circulatie intensa auto si redusa pietonala.
- Utilitati: en electrica, gaze la gard. Pe teren exista un bransament de gaze care alimenteaza cladirea Romtelecom.
- Situatia terenului: teren liber de constructii. Pe teren exista vegetatie lemnoasa din diverse specii forestiere (salcim, gladita s.a.).
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala/prestari servicii

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: 07.11.2014

I.7. Data evaluării: 07.11.2014

I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

Valoare Teren S= 1814 mp = 81630 euro (cca. 45 euro/mp), echivalentul a ~ 361.400 lei

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 07.11.2014: 1 EUR = 4.4277 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 proprietatii imobiliare; Evaluari bunuri mobile economie; 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 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 exproprierii 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 Autorizati 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 piață a terenului pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

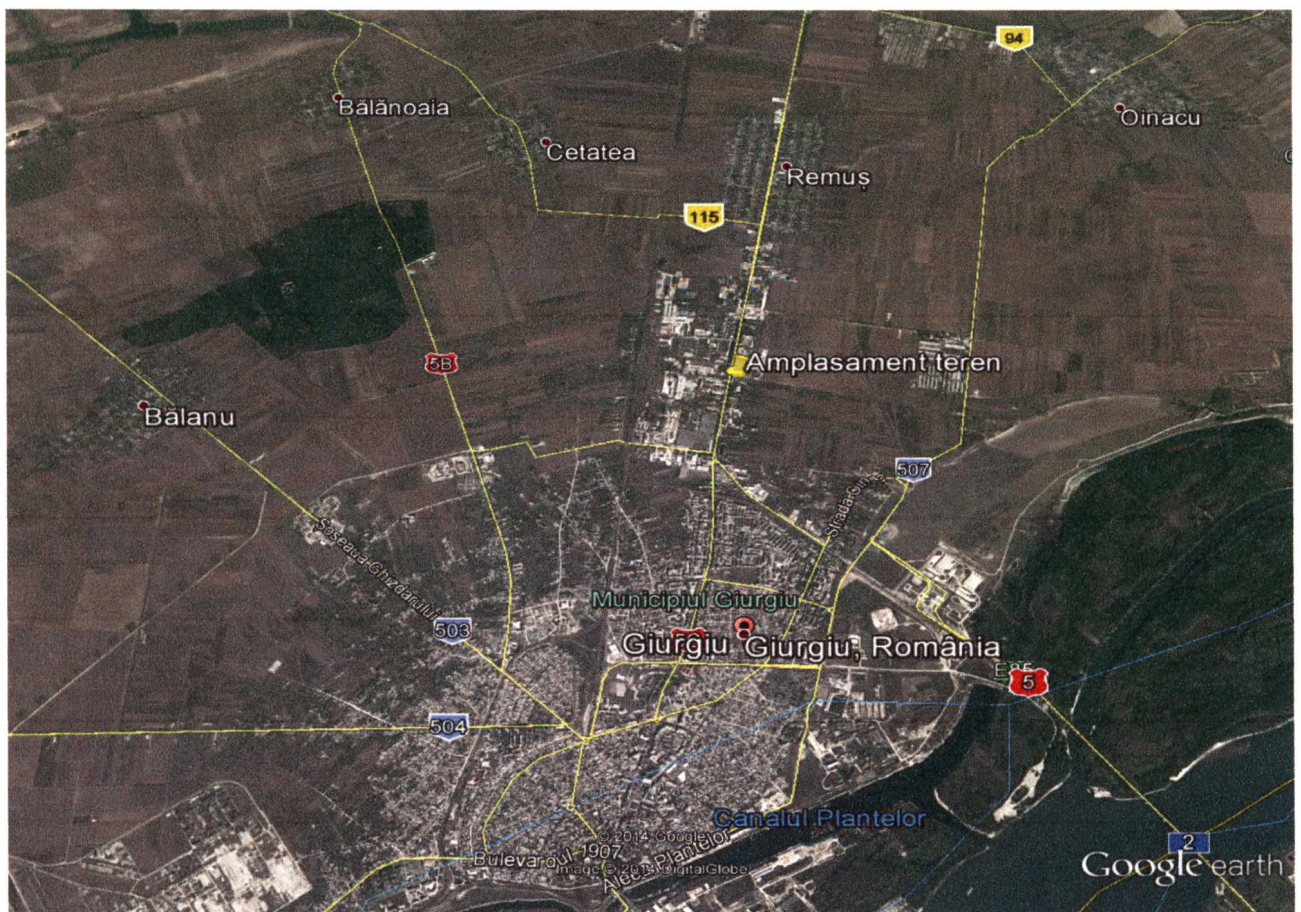
II.5. Identificarea activului supus evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie:

TEREN INTRAVILAN CC, S= 1814 mp, situat în mun. Giurgiu, sos. Bucuresti f.n., adiacent ROMTELECOM, nr cad 36152;

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, zona periferică nordică, dispus adiacent la șos. Bucuresti.
- Forma regulată ~ dreptunghiulară.
- Deschidere : cca. 55 m; Latura sudică 34.16m; latura estică 55.19 m; latura nordică 31.35 m.
- Zona industrială, în vecinătate sînt clădiri industriale, hale de depozitare, Peco, Fabrica de pâine Panesim, clădiri aparținînd Romtelecom. Teren situat într-o zonă cu circulație intensă auto și redusă pietonală.
- Utilități: en electrică, gaze la gard. Pe teren există un bransament de gaze care alimentează clădirea Romtelecom.
- Situația terenului: teren liber de construcții. Pe teren există vegetație lemnoasă din diverse specii forestiere (salcim, glădita s.a.).
- Stare tehnică: terenul se consideră normal pentru fundare;
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate comercială/prestări servicii

AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul aproximativ al terenului: sursa google earth

Documente puse la dispozitie:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- HCL nr. 379/30.10.2014

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 IVS 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: 07.11.2014;

Data inspectiei: 07.11.2014

II.8. Amploarea investigatiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

Informații preluate din publicații de specialitate,

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

In abordarea prin piata sursele informatiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte 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 nici o 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.

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

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

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Impreuna cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare in forma restrinsa.

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. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

II.12. Declararea conformitatii cu IVS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor 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. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi verificat doar la cererea clientului/beneficiarului
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 membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor 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 imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiața terenurilor intravilane a înregistrat o scădere mare în perioada 2009-2013, față de anii 2007-2008.

Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu, zona Gloriei/Dunareana, unde este situat terenul evaluat exista o oferta medie iar preturile sunt cuprinse intre 35 – 43 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 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 și permisibil 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 ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinatie industrială/prestari servicii.

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 și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

III.1 Abordarea 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 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;
- (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 totală absolută cea mai mică.

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

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

Avind in vedere scopul evaluarii si ipotezele aferente, opinia evaluatorului s-a exprimat la nivelul reiesit prin comparatia de piata.

Valoare Teren S= 1814 mp = 81630 euro (cca. 45 euro/mp), echivalentul a ~ 361.400 lei

Valoarea estimata nu contine 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 reprezintă 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: 11.11.2014

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



PRESEDINTE,



SECRETAR,

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, sos. Bucuresti fn, adjacent Romtelecom

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

| ELEMENTE DE COMPARATIE | subiect | PROPRIETATI COMPARABILE | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|-----------------------------------|------------------------------|
| | | A | B | C | D |
| Suprafata teren (mp) | 1.814 | 20.881 | 900 | 2.000 | 2.745 |
| Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp) | | 43,0 | 39,0 | 35,0 | 40,0 |
| Tipul tranzactiei | | oferta 2012 dec | oferta 2014 | oferta 2014 | oferta 2014 |
| Corectie (%) | | -20% | -10% | -10% | -10% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | -8,6 | -3,9 | -3,5 | -4,0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 34,40 | 35,10 | 31,50 | 36,00 |
| 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) | | 34,40 | 35,10 | 31,50 | 36,00 |
| 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) | | 34,40 | 35,10 | 31,50 | 36,00 |
| 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) | | 34,40 | 35,10 | 31,50 | 36,00 |
| Localizare | sos. Bucuresti, adiacent Romtelecom | str. Gloriei nr. 3 | str N Voda/str. Pictor Andreescu/ pe colt | sos. Bucuresti, planII OMV Petrom | str. Prieteniei |
| Corectie (%) | | 15% | 20% | 20% | 5% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 5,16 | 7,02 | 6,30 | 1,80 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 39,56 € | 42,12 € | 37,80 € | 37,80 € |
| Drum acces | as faltat | As faltat | As faltat | As faltat | As faltat |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 39,56 € | 42,12 € | 37,80 € | 37,80 € |
| Destinatia (utilizarea terenului) | comercial/ prestari servicii | comercial/ prestari servicii / industrial | comercial/ prestari servicii | prestari servicii/ industrial | comercial/ prestari servicii |
| Corectie (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 39,56 € | 42,12 € | 37,80 € | 37,80 € |
| Utilitati/distanta | en el, gaze | en el, gaze, apa-canal | en el, gaze, apa-canal | en el, gaze | en el, gaze |
| Corectie (%) | | -5% | -5% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | -1,98 | -2,11 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 37,58 € | 40,01 € | 37,80 € | 37,80 € |
| Suprafata (mp) | 1.814 | 20.881 | 900 | 2.000 | 2.745 |
| Corectie (%) | | 10% | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectie (EURO/mp) | | 3,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 41,34 € | 40,01 € | 37,80 € | 37,80 € |
| 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) | | 41,34 € | 40,01 € | 37,80 € | 37,80 € |
| 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) | | 41,34 € | 40,01 € | 37,80 € | 37,80 € |
| Alte elemente (expunere/circulatie pietonala- vad comercial) | expunere buna | relativ inferior | relativ inferior | relativ inferior | relativ inferior |
| Corectie (%) | | 10% | 10% | 20% | 20% |
| Valoare Corectie (EURO/mp) | | 4,13 | 4,00 | 7,56 | 7,56 |
| Pret corectat (EURO/mp) | | 45,47 € | 44,02 € | 45,36 € | 45,36 € |
| Corectie totală netă (EURO) | | 11,1 | 8,9 | 13,9 | 9,4 |
| Corectie totală netă (%) | | 32% | 25% | 44% | 26% |
| Corectie totală brută (EURO) | | 15,0 | 13,1 | 13,9 | 9,4 |
| Corectie totală brută (%) | | 44% | 37% | 44% | 26% |
| Suprafata teren (mp) | 1.814 mp | | | | |
| VALOAREA ESTIMATA (EURO/mp) | 45 €/mp | | | | |
| VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund | 81.630 € | 361.400 lei | | | D |

* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:


OFERTE COMPARABILE TEREN

OFERTA COMPARABILA A

Teren construcții de vânzare în Giurgiu, Nord - X5F803007 - Mozilla Firefox

www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/giurgiu/nord/teren-construcii-de-vanzare-X5F803007?sta=2532383

magazinul de case



ANUNȚUL IMOBILIARE | Terenuri construcții de vânzare | Terenuri construcții de vânzare în Giurgiu | zona Nord

Teren construcții de vânzare

Giurgiu, zona Nord
Str. Gloriei Nr. 3

907.000 EUR + TVA 43 EUR + TVA Imp. Preț negociabil - Comision: 2% + TVA

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția CUSHMAN & WAKEFIELD

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 20.861 mp Front stradal: 10 m

Prezentare Imagini **Poziționare pe hartă** Informații credite



Transfering data from plusone.google.com...

start ANEVAR Oferte Informații d... Teren construcții de... aservconsult - yah... Mesaje primite - a... Oferte spații oras d... oferte teren industr...

Teren construcții de vânzare în Giurgiu, Nord - X5F803007 - Mozilla Firefox

www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/giurgiu/nord/teren-construcii-de-vanzare-X5F803007?sta=2532383

magazinul de case

Transfering data from plusone.google.com...

Detalii

Construcții industriale demoliabile

Trimite-mi o copie a mesajului

Trimite

Caracteristici

| | | | |
|-------------------|-----------|----------------------|-------------|
| Suprafață teren | 20.861 mp | Tip teren | constructii |
| Front stradal | 10 m | Clasificare teren | Intravilan |
| Nr. fronturi | 1 | Construcție pe teren | Nu |
| Lățime drum acces | --- | Suprafața construită | 5.288 mp |
| Inclinașe teren | --- | | |

Specificații

Modificat la: 19/10/2012

Utilități

- Utilități în zona

Alte detalii zonă

- Amplasare strazi, asfaltate

Alte informații

- Acte, avize: cadastru si intabulare

Alertă reducere preț

Trimite unui prieten

Raportează oferta încălcată

Trăiește

Sabotează anunț

Ai o întrebare?

Ultimele întrebări și răspunsuri

- e mai ieftin sa cumperi un apartament in Spiria decat in Eu am plecat din tara cu nevastamea sa ne luam casa noastra... (acum 11 zile)
- Doresc sa stiu zonele (cartierele) cele mai bine cotate? Fi primul care raspunde...
- Mi s-a oferit un teren de 2100 m2 zona centrala PREȚ FOARTE BUNA zău, Sunt mai multe variante, dar ca sa le discutăm... (acum 13 zile)
- cum știu dacă un apartament a fost scos la licitație de un Fi primul care răspunde...

Transfering data from plusone.google.com...

start ANEVAR Oferte Informații d... Teren construcții de... aservconsult - yah... Mesaje primite - a... Oferte spații oras d... oferte teren industr...

OFERTA COMPARABILA B

vand teren intravilan-900mp

Giurgiu Adaugat La 09:00, 9 Aprilie 2014, Numar anunt: 20137051

35 000 €

Contacteaza vanzatorul:

0720 007 990

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta

lincu m
Pe site din oct 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata: **900 m²**

intravilan , stradal - dublu- str.Negru-Voda- str.Pictor Adreescu posibilitate de racordare apa, energie

Inapoi Urmatorul anunt

imi place Distribuie Trimite Vizualizari: 5

Anunturi similare: vand teren intravilan-900mp

Pret oferta 39 euro/mp

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-900mp-ID1muz9.html#8fd9f6f8f9>

OFERTA COMPARABILA C

YAHOO!

http://www.imobiliare-giurgiu.ro/index.php?op=mi&id=277&pl=

Teren intravilan 2000 mp vis-a-vis de Dunareana la intrare in Mun. Giurgiu, cu intrare din DN 5 Giurgiu - Bucuresti.

Pret: 70.000 euro

Suprafata totala: 2000 mp

Solicita informatii

Imprima pagina

Inapoi la rezultate

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp situat vis-a-vis de Dunareana la intrare in Mun. Giurgiu, cu intrare din DN 5 Giurgiu - Bucuresti, in imediata vecinatate a Benzinariei OMV PETROM. Pret: 35 euro/mp. CEL MAI MIC PRET DIN ZONA.

Solicita informatii despre proprietate

Pentru mai multe informatii despre proprietate ne puteti vizita la sediul agentiei sau puteti completa formularul de contact de mai jos.

SC ANDRESIMI COM SRL

Sos. Bucuresti, Bl 6/2S, parter
Giurgiu
Romania
080302

Numere: _____
Email: _____
Telefon: _____
Adresa: _____

Tel: 0729762438, 0742284056
Fax: 0768766456

TAMPLARIE PVC CU GEAM TERMOPAN
www.tamplariepvc.allfa.ro

Noi iti montam tamplaria ACUM si tu o platesti peste 3 luni !!

Inchiriere Apartament 3 camere decomandat, et. 3, zona ultracentrala, 200 euro

Inchiriere Apartament 3 camere, parter, zona Parc M. Viteazu, 230 euro

Inchiriere Hala - Depozit 230 mp, S3 Mun. Giurgiu 345 euro

<http://www.imobiliare-giurgiu.ro/index.php?op=mi&id=277&pl=>

OFERTA COMPARABILA D

M Teren intravilan in municipi...

mercador.ro/oferta/teren-intravilan-in-municipiul-giurgiu-s2-745-mp-ID15Cgw.html#a2b88a51a0

Yahoo Mail Importate din IE yahoo gmail Google cec CEC Google Importate din IE (1)


Scrie aici ce cauti...

Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu Urmatorul anunt

Teren Intravilan in municipiul Giurgiu S=2.745 mp

Giurgiu Adaugat La 07:23, 6 Februarie 2014. Numar anunt: 16115071

Facebook 10 Twitter 0 Google+ 0



Salveaza

50 €

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0722217095

maxxxxx Arata

maxxxxx Arata id-ul Yahoo

Giurgiu, Soseaua Prieteniei Vezi pe harta

Marinica Lixandru Pe site din feb 2012 Anunturile utilizatorului

Salveaza Tipareste Modifica Raporteaza

Rotă fixă de la 16 lei pe săptămână. Cămin în împrejurimi. PROMOTIE

Ofert de: Agentie Suprafata: 2.745 m² Extravilan / intravilan: Intravilan


M Teren intravilan in municipi...

mercador.ro/oferta/teren-intravilan-in-municipiul-giurgiu-s2-745-mp-ID15Cgw.html#a2b88a51a0

Yahoo Mail Importate din IE yahoo gmail Google cec CEC Google Importate din IE (1)

Ofert de: Agentie Suprafata: 2.745 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

Teren Intravilan in municipiul Giurgiu, S=2.745 mp, deschidere D=30 m, sos. Prieteniei, zona Leon Trans, utilitati in zona, TVA inclus.



50 €

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0722217095

maxxxxx Arata

maxxxxx Arata id-ul Yahoo

Giurgiu, Soseaua Prieteniei Vezi pe harta

Marinica Lixandru Pe site din feb 2012 Anunturile utilizatorului

Salveaza Tipareste Modifica Raporteaza

Rotă fixă de la 16 lei pe săptămână. Cămin în împrejurimi. PROMOTIE

Ofert de: Agentie Suprafata: 2.745 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

Pret oferta 40 euro/mp fara TVA

<http://mercador.ro/oferta/teren-intravilan-in-municipiul-giurgiu-s2-745-mp-ID15Cgw.html#a2b88a51a0>



