

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 39633, situat în Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.37.213/08.08.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.37.588/12.08.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.308, art.309, art.312 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii nr.269/27.07.2017 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a Lacului Veriga și terenul adiacent, situat în Zona Verigă, adiacent P1 - P2, Platforma Chimică 1.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„a” și art.139, alin.(3), lit.„g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 128.147,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Zona Verigă, adiacent P1 - P2, Platforma Chimică 1, conform anexei 1.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesiunea terenului în suprafață de 128.147,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1, conform anexei 2.

Art.3. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 128.147,00 mp., identificat cu număr cadastral 39633, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 6.100 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.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.7. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. 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, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 28 august 2019
Nr. 306

Adoptată cu un număr de 11 voturi pentru și 9 voturi împotriva, din totalul de 20 consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 128.147,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1, având număr cadastral 39633, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.36.444/05.08.2019.

Concesionarea are loc ca urmare a unei propuneri primită și însușită și Hotărârea nr.269/27.07.2017, a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a Lacului Veriga și terenul adiacent, situat în Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titlatură:

„Hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 39633, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1”

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

PRIMAR,

BARBU NICOLAE





RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.37.213/08.08.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 39633, situat în Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesiunea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 128.147,00 mp., identificat cu număr cadastral 39633, situat în Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.269/27.07.2017, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a Lacului Veriga și terenul adiacent, situat în Zona Verigă, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 6.100 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Suma depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția concedentului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și redevența vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 de zile de la notificarea concedentului.

Valoarea redevenței stabilite conform studiului de oportunitate este de 6.100 euro/an.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului local.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.39633.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal 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 dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA





STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 128147 mp. situată în orasul Giurgiu Zona Veriga, ad P1-P2, Platforma Chimica 1

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleca Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 34246/22.07.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 128147 mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii terenului si estimarea valorii concesiunii pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 29.07.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7278 lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 128147 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu Zona Veriga Lac, avand numar cadastral 39633 .Teren ce urmeaza a fi concesionat are destinatia neproductiv si ape statatoare . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini

Din punct de vedere al regimului economic terenul este situat in zona B conform HCLM 173/2007 si are destinatia curti constructii

Din punct de vedere al regimului tehnic terenul se afla in subzone 13- destinatia constructiilor pentru productie si depozitare compatibile cu functiuni protejate adiacente.

Acest proiect valorifica suprafata de 128147 mp. teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jiencasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Pe terenul analizat există vegetație spontană, copaci, moloz de la construcții, construcții soproane, unele adăposturi animale: capre, altele de depozitare, o construcție ușoară cu acoperiș metalic precum și lacul Veriga. Amplasamentul supus evaluării este localizat în zona sudică a Municipiului Giurgiu, zona Lac Veriga, între Canalul Plantelor și fluviul Dunărea, și zona Gara Giurgiu Sud și Gropa de Cenusa.

Terenurile din împrejurul zonei analizate aparțin Primăriei Giurgiu, existând și o deschidere la un drum betonat cu un front stradal de aproximativ 74 ml.

Conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție proprietatea este localizată în zona I3, pentru care poate fi folosit pentru funcțiuni de agrement în vecinătatea apei, astfel încât pentru a se putea beneficia de aceste aspecte, trebuie mai întâi ca lacul Veriga să fie curățat de vegetație, dragat, decolmatat, igienizat și abia apoi să se realizeze o profilare a malului pe tot perimetrul.

Accesul auto se realizează din Soseaua Portului strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public, apoi se face la dreapta pe drumul pe lângă fostul combinat chimic, unde se află betoniera, drum asfaltat, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public, circa 160 m și apoi la dreapta pe un drum betonat circa 200 m până la terenul subiect al evaluării.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



➤ **Teren intravilan cu destinatia neproductiv (1Np)**

- Adresa: Zona Veriga, adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu
- Suprafata: 67.968 mp
- Numar cadastral: 39633
- Carte Funciara: 39633

➤ **Teren intravilan cu destinatia ape statatoare (2Hb)**

- Adresa: Zona Veriga, adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu
- Suprafata: 60.179 mp
- Numar cadastral: 39633
- Carte Funciara: 39633

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 67.968 mp avand deschidere, una auto si pietonala de aproximativ 74 ml la un drum betonat, in partea de est a proprietatii.

- Utilități: exista electricitate;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și are ca si destinatie: teren neproductiv;
- Conform PUG, terenul este situat in zona „B” si in subzona I3 destinata constructiilor pentru productie si depozitare compatibile cu functiuni protejate adiacente;
- Zona este caracterizată ca fiind industrială si de agrement;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul se afla langa gara Giurgiu Sud si fostul combinat chimic;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mare;
- Amplasamentul se afla intre Canalul Plantelor si fluviul Dunare;
- In partea de sud a zonei , la fluviul Dunare se afla faleza Dunarii Giurgiu in care se gasesc si restaurante si pontoane;
- Topografie: Amplasamentul este si in panta;
- O parte din teren este neproductiv, cu restrictii de utilizare sau care necesita investitii mari pentru reabilitare economica; Cealalta parte din teren, este un teren aflat in permanenta sub apa;
- Forma: neregulata;
- Zona amplasare langa Lacul Veriga;
- Din cauza molozului si a gunoaielor, risca sa se distruga ecosistemul din zona lacului

JustConta Business SRL

Sediu social: Alcea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

➤ **Limitele terenului analizat:**

- la Nord: teren ce apartine Primariei Giurgiu
- la Est: Teren ce apartine de Primaria Giurgiu si drum betonat pe o latura de app 74 ml
- la Vest: teren ce apartine Primariei Giurgiu
- la Sud: teren ce apartine Primariei Giurgiu

CAPITOLUL II

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul in suprafata de 128147 mp situat in Zona Veriga Lac este de 28.839 lei echivalentul a 6100 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 28839/an fara TVA echivalentul a 6100 euro.

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

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Giurgiu.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. 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.

Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,

RAZUCA ANDRONIC

[Signature]

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**



SECRETAR

[Signature]

Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia neproductiv si ape statatoare



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

Iulie 2019

JUSTCONTA BUSINESS SRL

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata
 - 5.1.2 Abordarea prin cost
 - 5.1.3 Estimarea redeventei minime

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: Primaria Municipiului Giurgiu

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia neproductiv si ape statatoare.
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Zona Veriga, adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	29.07.2019
Data inspectiei:	23.07.2019
Data raportului:	29.07.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7278 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asocietiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 29.07.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7278 lei /EURO sunt:

VALOAREA DE PIATA TEREN 152.495 EUR echivalent 720.966 RON

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA 6.100 EUR echivalent 28.839 RON



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadru general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația neproductiv și ape statatoare în suprafața totală de 128.147 mp, compus din teren neproductiv în suprafața de 67.968 mp și teren ape statatoare în suprafața de 60.179 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Zona Veriga, adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus în vederea concesionării.

Valoarea de piață: 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.

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea concesionării și stabilirii redevenței minime anuale

Data evaluării: 29.07.2019

Data inspecției: 23.07.2019

Data raportului: 29.07.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul București nr 49-51, Cod poștal: 080044

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
 - ✓ *Adresa nr 34.246/22.07.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
 - ✓ *Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 350/25.11.2004*
 - ✓ *Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 269/27.07.2017*
 - ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 18105/22.03.2019 emis de OCPI Giurgiu*
 - ✓ *Certificat de Urbanism nr 528/24.10.2017 emis de Primaria Municipiului Giurgiu*
 - ✓ *Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:2000*
 - ✓ *Plan de situatie scara 1:5000*

1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Terenul in suprafata totala de 128.147 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia neproductiv in suprafata de 67.968 mp
- Teren intravilan cu destinatia ape statatoare in suprafata de 60.179 mp

Adresa: Zona Veriga, adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, ZONA VERIGA, ADIACENT P1-P2, PLATFORMA CHIMICA1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
n:	39633	128 147	Teren neimprejmuit

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Destinație teren	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. toco	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	67.968	-	-	-	Teren neînprejmut
2	ape	DA	60.179	-	-	-	Lac Veriga

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39633 Giurgiu, nr. cad 39633

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18105 / 22/03/2019	
Act Notarial nr. 737, din 22/03/2019 emis de Dragulin Steluta Nicoleta:	
B1 Se înființează cartea funciara 39633 a imobilului cu numărul cadastral 39633/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 39276 înscris în cartea funciara 39276.	A1
Hotărare nr. 350 din 2004 emisă de CL Giurgiu (HG nr. 968 din 05.09.2002 de Guvernul României, documentație cadastrală avizată de OCPI Giurgiu nr. 4332 din 2005);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 39276/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 54875 din 03/10/2018; pozitie transcrisa din CF 35544/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 2279 din 15/01/2014.	
Act Administrativ nr. 11897, din 25/02/2019 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GIURGIU:	
B5 Se radiază notarea de sub B4	A1

Situația juridică: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobândit prin Lege cota actuală de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 18105/22.03.2019

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat nu există înscrise sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate)

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 34.246/22.07.2019 emisă de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 350/25.11.2004
- ✓ Am avut la dispoziție Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 269/27.07.2017
- ✓ Am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara nr cerere 18105/22.03.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Certificat de Urbanism nr 528/24.10.2017 emis de Primaria Municipiului Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:2000
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de situație scara 1:5000

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61.

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

- DJ507 pomește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca;
- DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mărzânești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Reteaua feroviara în Giurgiu:

- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- Giurgiu

Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.



Localizarea proprietatii (teren in zona Veriga) in partea sudica a Municipiului Giurgiu, intre Canalul Plantelor si fluviul Dunarea



Terenurile subiect al evaluării situate între Canalul Plantelor și fluviul Dunarea, în zona Gara Giurgiu Sud.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicele, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi (10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

- 896.641 mp sunt proprietate privată
- 27.064 mp proprietate de stat.

În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

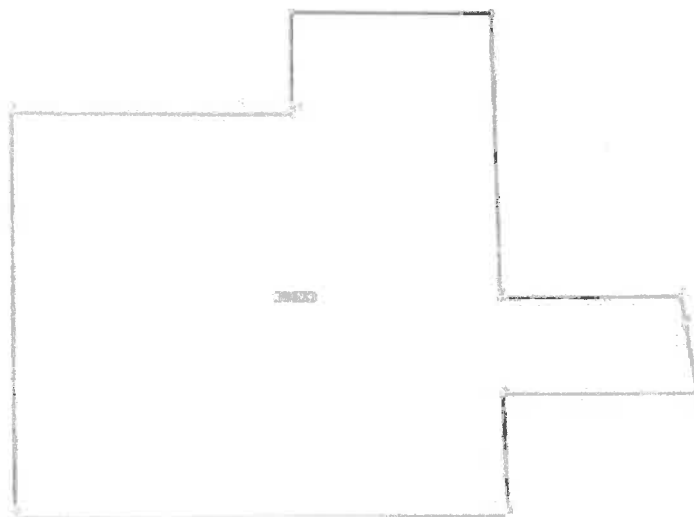
Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de branșamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

LOCALIZARE a Proprietății din Zona Veriga, adiacent P1-P2, Platforma Chimică 1 (teren în suprafață totală de: 128.147 mp, din care:

- teren neproductiv în suprafață de 67.968 mp (teren neîmprejmuit)
- teren ape stătătoare în suprafață de 60.179 mp (Lac Veriga)



Pe terenul analizat există vegetație spontană, copaci, moloz de la construcții, construcții soproane, unele adapost animale: capre, altele de depozitare, o construcție ușoară cu acoperiș metalic precum și lacul Veriga. Amplasamentul supus evaluării este localizat în zona sudică a Municipiului Giurgiu, zona Lac Veriga, între Canalul Plantelor și fluviul Dunarea, și zona Gara Giurgiu Sud și Gropa de Cenușă.

Terenurile din împrejurul zonei analizate aparțin Primăriei Giurgiu, existând și o deschidere la un drum betonat cu un front stradal de aproximativ 74 ml.

Conform Certificatului de Urbanism avut la dispoziție proprietatea este localizată în zona I3, pentru care poate fi folosit pentru funcțiuni de agrement în vecinătatea apei, astfel încât pentru a se putea beneficia de aceste aspecte, trebuie mai întâi ca lacul Veriga să fie curățat de vegetație, dragat, decolmatat, igienizat și abia apoi să se realizeze o profilare a malului pe tot perimetrul.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI; proprietatea teren cu nr cadastral 39633 este înscrisă în acest sistem de date:

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>



Accesul auto se realizează din Soseaua Portului strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public, apoi se face la dreapta pe drumul pe langa fostul combinat chimic, unde se afla betoniera, drum asfaltat, cu 1 (una) banda pe sens, drum public, circa 160 m si apoi la dreapta pe un drum betonat circa 200 m pana la terenul subiect al evaluarii.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

➤ Teren intravilan cu destinația neproductiv (1Np)

Adresa: Zona Veriga, adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1, Municipiul Giurgiu, județ Giurgiu

Suprafața: 67.968 mp

Numar cadastral: 39633

Carte Funciara: 39633

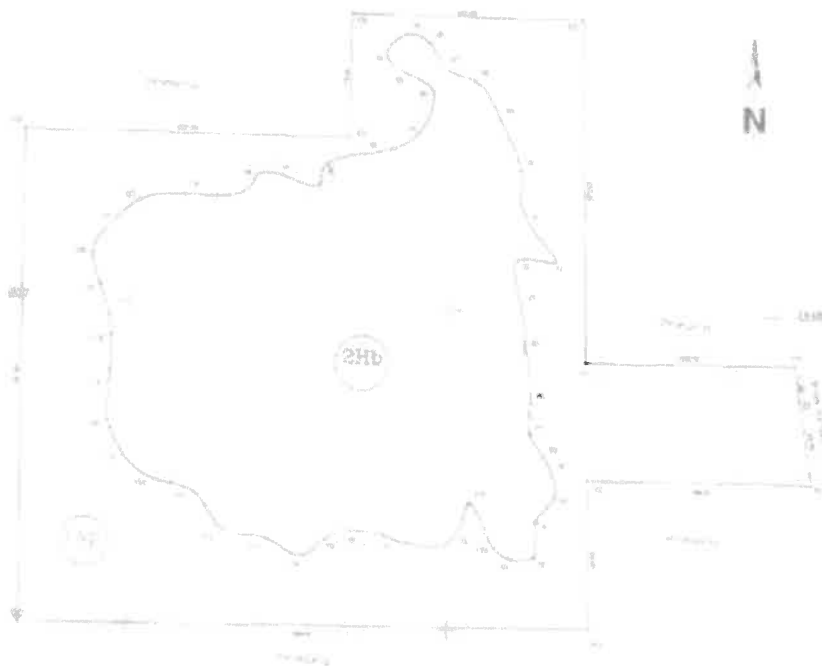
➤ Teren intravilan cu destinația ape statatoare (2Hb)

Adresa: Zona Veriga, adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1, Municipiul Giurgiu, județ Giurgiu

Suprafața: 60.179 mp

Numar cadastral: 39633

Carte Funciara: 39633



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 67.968 mp având deschidere, una auto și pietonală de aproximativ 74 ml la un drum betonat, în partea de est a proprietății.

- Utilități: există electricitate;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și are ca și destinație: teren neproductiv;
- Conform PUG, terenul este situat în zona „B” și în subzona I3 destinată construcțiilor pentru producție și depozitare compatibile cu funcțiuni protejate adiacente;
- Zona este caracterizată ca fiind industrială și de agrement;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul se afla lângă gara Giurgiu Sud și fostul combinat chimic;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mare;
- Amplasamentul se afla între Canalul Plantelor și fluviul Dunare;
- În partea de sud a zonei, la fluviul Dunare se afla faleză Dunării Giurgiu în care se găsesc și restaurante și pontoane;
- Topografie: Amplasamentul este și în pantă;
- O parte din teren este neproductiv, cu restricții de utilizare sau care necesită investiții mari pentru reabilitare economică; Cealaltă parte din teren, este un teren aflat în permanentă sub apă;
- Forma: neregulată;
- Zona amplasare lângă Lacul Veriga;
- Din cauza molozului și a gunoaielor, risca să se distrugă ecosistemul din zona lacului Veriga;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: teren ce aparține Primăriei Giurgiu
- la Est: Teren ce aparține de Primăria Giurgiu și drum betonat pe o latură de app 74 ml
- la Vest: teren ce aparține Primăriei Giurgiu
- la Sud: teren ce aparține Primăriei Giurgiu

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- cea a proprietăților tip teren pentru utilizare comercială, de agrement;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone sudice, ale Municipiului Giurgiu, destinate

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

dezvoltării viitoare pentru agrement.

- terenuri situate în zone cu caracter mixt, de servicii și industriale
- cu front la drumuri publice și utilități în zona
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Pentru piața, factorii importanți în analiza cererii sunt în general:

- Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie și individ);
- tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc.).

Cererea: pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne, cu utilități, și amplasată într-o zonă cotoată bine la nivelul municipiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

Oferta: se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

general:

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este scăzută.

Echilibrul pietei: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este scăzută.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este foarte scăzută, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare.

Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixtă cu posibilitate imediată de construire

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

variază în intervalul 0.5- 2.50 €/mp valori neafectate de t.v.a.

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare. Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatea imobiliară se află localizată în județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare. Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare. Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren constructibil" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, teren considerat construit

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vanzare teren liber – adecvata
- utilizare rezidentiala – neadecvata
- utilizare comerciala/industrială - adecvata

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - DA
- utilizare rezidentiala - NU
- utilizare comerciala/industrială – DA
- utilizare cladiri și constructii interes public - DA

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "teren pentru dezvoltare mixta: agrement în vecinătatea apei".

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 iar valoarea justă și de piață este definită astfel:

Valoarea de piață: 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.

Evaluarea bunului imobiliar se efectuează în scopul determinării valorii de piață a acestuia la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia și de pretul pieței.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietății de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate în informații imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

incadrarea în normele legii mediului.

- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.
- ❖ Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectată.

4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- ❖ În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data precizată în raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de aceștia la data evaluării

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

Printre abordările în evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvată:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

PENTRU TEREN – Abordarea prin piața – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piața - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piața recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent. Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate. Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia);
- utilitățile disponibile, căi de acces;
- utilizarea.

Grila de calcul și ajustările explicate:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafața teren (mp)	128,147	55,800	260,000	220,000	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		2.15	2.31	0.77	
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale prețului imobiliar; diferențele sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	0.66	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	0.66	
Condiții de finanțare		La piața	La piața	La piața	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonplată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	0.66	
Condiții de piață	Actuale	Actuale, 22.07.2019	Actuale, 25.07.2019	Actuale, 24.07.2019	nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	0.66	
Localizare	intre Canalul Plantelor și Dunare	sat Stanesil, Giurgiu	com Iepuresti, Giurgiu	Lehlu sat 2, Calarasi	Au fost necesare ajustari pozitive comparabilei C deoarece sunt localizate mai slab comparativ cu proprietatea subiect, fiind amplasata intr-o zona pretabila pescuitului sportiv,
Ajustare (%)		0%	0%	30%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.20	
Pret corectat (EURO/mp)		1.83	1.96	0.85	
Drum acces	da, betonat	da, betonat	da, betonat	da, pamant	Ajustare pozitiva comp C pentru tipul de drum de acces la locatie;
Ajustare (%)		0%	0%	15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	0.98	
Suprafata lac (mp)	60,179	42,000	160,000	200,000	Ajustare pozitiva comp C pentru suprafata de teren aflata permanent sub apa;
Ajustare (%)		0%	0%	10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.10	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	1.08	
Utilitati	electricitate	ei	ei, puf	ei	nu au fost necesare ajustari; toate cele 3 comparabile au ca si utilitate la teren doar electricitatea;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	1.08	
Suprafata in jurul lacului (mp)	67,988	13,800	100,000	20,000	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	1.08	
Populata cu:		crap, caras, fitofag, novac	crap, caras	crap, caras, cteno	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	1.08	
Relieful/forma terenului	inclinat/neregulat	inclinat/neregulat	inclinat/neregulat	inclinat/neregulat	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.83	1.96	1.08	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		case+anexe: 700 mp	case+anexe: 1000 mp, ferma; apt, fosoare, portoare	anexe:10 fosoare	Ajustare negativa aplicata comp A, B si C datorita amenajarilor care exista pe teren
Ajustare (%)		-35%	-37%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.64	-0.73	-0.03	
Pret ajustat(EURO/mp)		1.19	1.24	1.05	
Corecție totală netă (EURO)		-1	-1	0	
Corecție totală netă (%)		-45%	-46%	36%	
Corecție totală brută (EURO)		1	1	1	
Corecție totală brută (%)		45%	46%	74%	
Suprafata teren (mp)	128,147				
Valoare estimata (Euro/mp)	1.19 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	152,495 €				
Valoare estimata teren (Ron)	720,966 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila A					

Valoarea de piață pentru teren: 1.19 euro/mp, deci:

152.495 euro echivalent 720.966 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea este a fost evaluata la 152.495 euro, echivalent 720.966 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuala = 152.495 euro / 25 ani = 6.100 euro/an

Valoarea redevantei minime anuala 6.100 euro echivalent 28.839 lei

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
Precizia	Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.
Cantitatea informatiilor	Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii precum si scopul evaluarii, evaluatorul opineaza pentru valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe, ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare.

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect. În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piață, existând la vânzare parcele similare cu cea evaluată, lucru care a condus spre un grad mare de încredere în estimarea valorii de piață, în acest caz, având în vedere aceste particularități, evaluatorul considerând abordarea prin piață suficientă pentru evaluarea terenului subiect, alte abordări nefiind necesare.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA TEREN	152.495 EUR echivalent 720.966 RON
<small>DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</small>	
VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA	6.100 EUR echivalent 28.839 RON

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR