

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului este cea curti constructii, cu destinatie comerciala.

Cea mai buna utilizareu proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Da	Nu	Nu

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cladire comerciala.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala, de teren cu destinatie rezidentiala, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie rezidentiala - teren si locuinta unifamiliala.* Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- o este fizic posibila
- o este permisa legal
- o este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii construite

Abordari in evaluare:

Pentru a obtine valoarea defnita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si defnite in SEV 100 - Cadru general sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principii le economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei Atunci cand nu exista suficiente date de intrare reale sau observabile incat sa se poata obtine o concluzie credibila din aplicarea unei singure metode.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte/tranzactii cu proprietati similare s-au aplicat abordarea prin piata .Abordarea prin venit nu s-a putut aplica pentru acest tip de proprietate.

Evaluarea terenului:

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa din continuare este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării ajustărilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a loturilor de terenuri analizate. Acestea au fost estimate la:

- Teren intravilan (272 mp) = 15.912 euro, echivalent 73.180 lei

Nr. Crt.	Elemente de comparatie	TERENURI COMPARABILE				
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0		2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	272	600	236	474	815
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		87	85	72	48
	Tipul		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Cuantiun ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		-9	-9	-7	-5
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		78	76	65	43
2	Dreptu. de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		78	76	65	43
3	Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		78	76	65	43
5	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		78	76	65	43
6	Conditii ale prețului (Data)	Sept.2017	Sept.2017	Sept.2017	Sept.2017	Sept.2017
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		78	76	65	43
7	Localizare	Str.Negru Vodă, bl.502	Bld. Bucuresti Centru	Bld.1907	Penny Market	Str. Decebal
	Cuantiun ajustare %		-20%	-20%	-10%	+25%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)	0,00	-16	-15	-6,5	+11
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		62	61	58,5	54
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	272	600	236	474	815
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	-10
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	+5
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Curtii constructii	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia	Plana	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	Apa, canal, curent electric, gaze	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantiun ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	Str.nsfaltata	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuantiun ajustare %		0%	0%	0%	0%

13	Alți factori	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	+10%
	Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		0,00	0,00	0,00	+5
	PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		62	61	58,5	59
14	Construcție demnă/alta pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTARE (Euro/mp)		62	61	58,5	59
Ajustare totală brută absolută (Euro)			16	+15	6,5	16
Ajustare totală procentuală absolută %			20%	20%	10%	30%
Ajustarea brută cea mai mică s-a efectuat la comparabil			C			
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund			58,5			
Valoare de piață (rotunjit):		15.912 Euro	echivalent a 73.180 lei.			

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzacție

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. S-a aplicat o ajustare de -10%. Valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice superioare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări

Restricții de utilizare

Deoarece nu avem cunoștința despre restricții de utilizare atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustări.

Condiții de finanțare

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

Condiții de piață (data)

În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte curente, nu sunt necesare ajustări pentru condiții de piață.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietății subiect este : Giurgiu, str.Negru Vodă, zona mediana.

Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de subiect s-au avut în vedere următoarele: localie comparabile vs localie subiect.

A: mai bună; B: bună; C: mai bună; D: mai puțin bună

Ajustările aplicate pentru localizare :

Pr.A : -20% Pr.B : -20% Pr.C : -10% Pr.D : +25%

Ajustările procentuale s-au stabilit în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând seama de cât ar recunoaște un comparator diferența între prețul plătit în zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.

Ajustarea pentru suprafața

Comparabila A, nu necesită ajustări.

Comparabila B, nu necesită ajustări.

Comparabila C, nu necesită ajustări.

Comparabila D, nu necesită ajustări deoarece suprafața de 815 mp a comparabilei este mai puțin căutată când c.m.b.n. este spațiu comercial, din cauza valorii totale ridicate.

Ajustare : +10%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat.

Ajustări pentru destinația terenului

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat – dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediată apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar că au CMBU diferite. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat:

Destinația terenului A - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului B - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului C - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări
Destinația terenului D - curți construcții - similară cu a proprietății subiect	- Nu se impun ajustări

Ajustări pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%
Deoarece comparabila D are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un comparator tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.

Ajustări pentru utilități

Deoarece comparabila A are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări.	0%
Deoarece comparabila B are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări.	0%
Deoarece comparabila C are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări.	0%
Deoarece comparabila D are utilități identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustări.	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un comparator tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Ajustări pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila B - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila C - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%
Comparabila D - Teren liber:	Nu	-similar cu cel al proprietății subiect	- Nu se aplică ajustări	0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un comparator tipic ca diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demolabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza că este liber de construcții.

Ajustări pentru acces

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări.	0%
Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări.	0%
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări.	0%
Deoarece comparabila D are acces dintr-un drum similar cu al proprietății subiect, nu am aplicat ajustări.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru alti factori

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea rezultata in urma aplicarii metodei de evaluare selectata este:

Abordarea prin comparatia directa = **15.912 euro, echivalent 73.180 lei**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

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/oferta 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 lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

15.912 euro, echivalent 73.180 lei, la cursul valutar de 4,599 lei/euro

Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE

Gradinaru Gheorghe



[Handwritten signature]

Prezentarea evaluatorului :

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi, nentri garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.*

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii iuste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

ECHIPA

Echipea Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM. Evaluatorul acestui raport este expert tehnic judiciar specializarile :EPI,EBE,autoriozatie nr.26618072014,seria670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

SECRETAR,



ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, către constructorul de bună credință, a terenului în suprafață de 272,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Negru Vodă, adiacent Bloc 502

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

Întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.42.936/10.11.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.42.937/10.11.2017;
- cererea domnului Burtavel Gilbert, administrator al S.C. Gilbert & Alice S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.32.058/07.09.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și CAP IX din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Municipiului Giurgiu.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune, către constructorul de bună credință, a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 200,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Negru Vodă, adiacent Bloc 502, înscris în cartea funciară 32513

Art.2. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune, către constructorul de bună credință, a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 72,77 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Negru Vodă, adiacent Bloc 502, înscris în cartea funciară 38578.

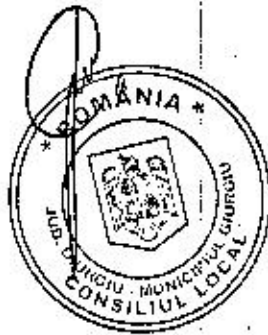
Art.3. Se aprobă raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare care va fi achitat de către cumpărător în rate egale timp de 3 (trei) ani de la data perfectării formelor legale și achitării unui avans de minim 10 % .

Art.4. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Barbu Ionuț



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 27 noiembrie 2017
Nr. 482

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

EXPUNERE DE MOTIVE

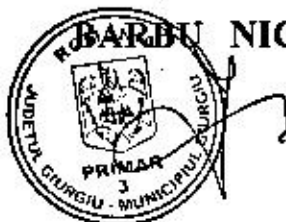
În vederea soluționării cererii înregistrate sub nr.32.058/07.09.2017 și cererii nr. 39560/24.10.2017 prin care domnul Burtavel Gilbert, administrator al S.C. Gilbert & Alice S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 272,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Strada Negru Vodă, adiacent bloc 502, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării, cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință, a terenului în suprafață de 272,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Negru Vodă, adiacent bloc 502”

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

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
Viceprimar ,

Cișcă Ionuț


RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.42.936/10.11.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, către constructorul de bună credință, a terenului în suprafață de 272,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Negru Vodă, adiacent bloc 502, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, către constructorul de bună credință, a terenului în suprafață de 272,00 mp., situat în Giurgiu, Strada Negru Vodă, adiacent bloc 502.

Domnul Burtavel Gilbert, administrator al S.C. Glibert & Alice S.R.L. deține contract de concesiune încheiat cu Primăria Municipiului Giurgiu pentru terenul în suprafață de 272,00 mp., pe care este realizată o construcție - spațiu comercial cu destinația bar-restaurant, dobândită în baza autorizației de construcție nr.227/03.09.1999, împreună cu avizele și autorizațiile de funcționare ale spațiului, acordurile proprietarilor vecini și contractele de furnizare utilități.

Terenul care aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu este compus din două suprafețe de teren, respectiv terenul în suprafață de 200 mp. înscris în cartea funciară 32513 și terenul în suprafață de 72,77 mp. înscris în cartea funciară 38578.

Raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare a fost întocmit de către un expert autorizat, prețul de piață total al terenului fiind de 15.912 euro și va fi achitat în lei la cursul lei/euro la data plății .

Prin cererea înregistrată sub nr. 39560/24.10.2017, domnul Burtavel Gilbert în calitate de administrator al S.C. Glibert & Alice S.R.L. Giurgiu, solicită aprobarea pentru cumpărarea în rate cu un avans de 10% din valoarea de vânzare și achitarea restului de plată timp de trei ani.

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de către cumpărător.

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temeii special de drept prevederile art.36, alin. (2), lit.,„c”, alin. (5), lit.,„b”, art.45, alin(3) și art.123, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, CAP IX din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

IV. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



S.C. TOTAL EVAL S.R.L.
PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. 352/611/2005
mobil: 0721 227 505
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com



Nr. 60 /03.09.2017

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan în suprafață de 272 m²
situat în mun. Giurgiu, str. NegruVoda, adiacent,
bl.502, sc.A**

CLIENT și UTILIZATOR

Primaria Municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu

Octombrie - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN intravilan, în suprafață de 272(200+72) m² situat în mun. Giurgiu, str. Negru Voda, adiacent, bl.502, sc.A.

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea determinarii valorii minime a redeventei anuale, in cazul concesiunii terenului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatori autorizat EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimitatia nr. 12960 si expert tehnic judiciar, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

- Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: spatiu comercial

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra, la 29.09.2017, este:

- Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând metoda comparației directe:

$$V_{\text{teren, St} = 272 \text{ mp}} = 15.912 \text{ euro, echivalent 73.180 lei}$$

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie,
Gradinaru Gheorghe
Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE



Grădinaru Gheorghe



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

2. Certificarea evaluatorului

3. Termenii de referinta ai evaluarii

- Obiectul evaluarii
- Adresa proprietatii
- Scopul evaluarii
- Clientul si utilizatorul raportului
- Solicitant credit
- Proprietar
- Drepturi de proprietate evaluate
- Baza de evaluare
- Tipul valorii estimate
- Data evaluarii
- Inspectia proprietatii
- Moneda in care se exprima valoarea estimata
- Modalitati de plata
- Conformitatea evaluarii cu SEV
- Procedura de evaluare
- Natura si sursa informatiilor
- Responsabilitatea fata de terti
- Ipoteze
- Ipoteze speciale
- Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

4. Prezentarea datelor

- Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica
- Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- Informatii despre amplasament. Descrierea terenului
- Descrierea amenajarilor si constructiilor
- Date privind impozitele si taxele
- Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
- Analiza pietei imobiliare

5. Analiza datelor si concluziilor

- Cea mai buna utilizare
- Abordari in evaluare
- Evaluarea terenului
- Grila comparatiilor de piata
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

6. Anexe

- Solicitare evaluare nr.32723/13.09.2017
- Contract de concesiune (200 mp) nr.14728/1999
- Act aditional la contractul de concesiune (200 mp) nr.14728/1999
- Contract de concesiune (72 mp) nr.2929/12.02.2009
- Extras de carte funciara nr.8570/2009 pentru 72 mp
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului pentru 72 mp
- Extras de carte funciara nr.4353 / 08.01.2011 pentru 200 mp
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului pentru 200 mp
- IICL nr.246/29.06.2017
- Contract de concesiune nr.23595/03.07.2017 pentru 272 mp.Comparabile.Fotografii

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	03.10.2017
Data inspectiei	22.09.2017
Data evaluarii	29.09.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, expert tehnic judiciar
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant - functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren cu suprafata de 272 mp.
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, str, Negru Voda, adiacent bl.502, sc.A
Cartier / amplasare	Zona mixta: rezidentiala, comerciala si administrativa.
Utilitati	Energie electrica, canal, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	272 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber
Curs schimb valutar	4,599lei/euro
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piata = 15.912 euro, echivalent 73.180 lei.
Dreptul de proprietate	Drept de proprietate deplin
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 4353/02.08.2011, asupra terenului nu sunt sarcini.
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

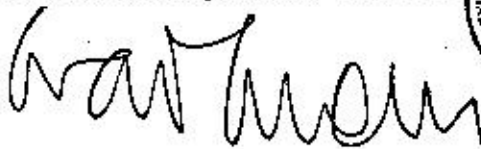
2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorul este membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si expert tehnic judiciar, specializarile: EPI, EBE.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Gradinaru Gheorghe

Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN (200mp.+72mp.)

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, str. Negru Voda, adiacent, bl.502, sc A

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2017, in vederea vanzarii.

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-domeniul privat

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 29.09.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna sept.2017. Data evaluarii este 29.09.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 20.09.2017, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb lei / euro valabil la data evaluarii (29.09.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,599 lei / euro.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in

conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- Solicitare evaluare nr.32723/13.09.2017
- Contract de concesiune (200 mp) nr.14728/1999
- Act aditional la contractul de concesiune (200 mp) nr.14728/1999
- Contract de concesiune (72 mp) nr.2929/12.02.2009
- Extras de carte funciara nr.8570/2009 pentru 72 mp
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului pentru 72 mp
- Extras de carte funciara nr.4353 / 08.01.2011 pentru 200 mp
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului pentru 200 mp
- HCL nr.246/29.06.2017
- Contract de concesiune nr.23595/03.07.2017 pentru 272 mp
- Comparabile
- Fotografii

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:
Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este

destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze:

- ▶ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
- ▶ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ▶ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ▶ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ▶ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ▶ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ▶ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea astimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ▶ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ▶ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;

- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică:

Conform HCL nr. 478/2008 și act administrativ nr. 293 plus anexa din 25.11.2010 emis de C.L. Giurgiu, proprietatea este descrisă astfel : teren care aparține domeniului privat în suprafața de 272 mp, alcătuit din teren intravilan(cc) în suprafața de 72 mp, înscris în Cartea Funciara a loc. Giurgiu nr.7525/N și teren (cc) în suprafața de 200 mp , înscris în Cartea Funciara a loc. Giurgiu, cu nr.32513 situat în mun. Giurgiu, str.Negru Voda, adiacent bl.502, sc.A .

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati și amplasare:

- Proprietatea este amplasată în zona rezidențială, comercială și administrativă din vecinătatea parcului Mihai Viteazu, loc. Giurgiu.
 - Tipul zonei: comercială, rezidențială și administrativă.
 - Accesul în zona se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și transport în comun.
 - Unități comerciale în apropiere : da
 - Unități de învățământ: da
 - Unități medicale: da
 - Instituții de cult: da
 - Sedii de bănci: da
 - Instituții guvernamentale: da
 - Muze: nu
 - Parcuri: da
 - Lacuri: nu
 - Cursuri de apă: la circa 5 km.
 - Altele: -

Informații despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasată în zona de nord, zona rezidențială, comercială și administrativă.

Caracteristici fizice:

Suprafața terenului: $S = 272 \text{ mp}(200+72)$

Dimensiuni: -

- Inclinare : plat
- Forma: regulată
- Acces: rutier din strada cu carosabil asfaltat

o Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: da

Retea urbana de termoficare: da

Retea urbana de gaze: da

Retea urbana de canalizare: da

Retea urbana de iluminat stradal: da

o Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

o Utilizare legala: teren ocupat cu spatiu comercial

o Servituti de trecere: nu este cazul

o Restrictii de sistematizare: nu este cazul

o Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

o Impozite asupra terenurilor: -

o Taxe locale de construire: -

o Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor: Teren construit, str. Negru Voda, adiacent bl.502, sc.A.

Date privind impozitele si taxele: Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istorie, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:

Ultimile informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in contractul de cesiune nr.23595/08.07.2017, pus la dispozitie.

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.

- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrări de infrastructura, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială, comercială și administrativă) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere din municipiul Giurgiu.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificării proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zone apropiate proprietății subiect.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Generalități

Municipiul Giurgiu, este amplasat în partea de sud a României, la 65 km de București.

Municipiul Giurgiu, reședința de județ, este vechi vad comercial la Dunare al Țării Românești, situat la 60 km de Capitala țării, pe drumul european E70, ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu.

Orășul, legat prin întreaga sa activitate din trecut și prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escază sau punct de plecare spre și dinspre București.

Prima atestare documentară a Giurgiului s-a făcut în "Codex latinus", în anul 1395.

Populația, de peste 65.000 de locuitori, are la dispoziție Piața Centrală, market-uri, sedii de bănci, instituții ale statului (Prefectura, Consiliul județean, ANAF, Tribunal), școli, licee, spital de urgență.

Principalele activități economice specifice zonei sunt agricultura, industria, transporturile de mică și mare capacitate, terestre și navale, comerțul și serviciile.

Localnicii beneficiază, de asemenea, de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electricitate și gaze.

"Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două mari motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investițional. Având în vedere faptul că segmentul de clienți care aveau scopuri investiționale a scăzut foarte mult, atunci sigur că a dispărut o bună parte din cererea solvabilă de pe acest segment.

În ceea ce îi privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pieței imobiliare", (sursa : Ziare.com).

Preturile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

"În special în investițiile în terenuri este foarte importantă masa critică economică pe care o are regiunea respectivă. Cu cât o anumită zonă este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori în alte domenii decât cel imobiliar, atunci ei devin atractivi și pentru investiții imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunță" (sursa :ziare.com)

Cine cumpără în prezent

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, ale manoperei și materialelor de construcții.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunități de investiții, ținând cont de faptul că prețurile au scăzut față de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere în această perioadă. Interesant este faptul că în multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investițional, sunt scoase la vânzare chiar de proprietari", au menționat reprezentanții imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piața terenurilor intră într-un nou ciclu.

Achizițiile masive de teren realizate în vederea extinderii de către marii retailerii alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de birouri și rezidențiale.

Ultimii ani au reprezentat o perioadă propice pentru dezvoltarea rețelelor de retail (supermarketuri, marketuri, discounteri și benzinării), care după acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat într-o etapă de dezvoltare. Consultanții imobiliari prevăd că această categorie

de investitori se va opri din achizitii in urmatoorii ani si va fi inlocuita de dezvoltatorii imobiliari traditionali.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 108 euro/mp si 170 euro/mp, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cere rea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind motivata marirea interesului investitional.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea in crestere.

Echilibrul pietei, Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a avanzatorului, fiind superioara ofertei.

La nivelul localitatii, cererea la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chirile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila-rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind contruita.

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBC trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productive (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona periferica a com. Iepuresti si imprejurimi. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare	Criteriu 1	Criteriu 2	Criteriu 3	Criteriu 4
Agricol	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Da	Nu	Nu