

RAPORT DE EVALUARE

Privind concesionarea unui teren in suprafata de
3.500 mp aflat in incinta S.C.U.T. Giurgiu SA

CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU

1. BAZELE LUCRĂRII

Obiectul supus evaluării este „teren intravilan” aparținând domeniului public al C.J. Giurgiu, jud. Giurgiu.

Scopul evaluării este calcularea valorii de piață pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației în vederea concesiunii.

Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării sunt:

- fișa imobilului prezentată de C.J. Giurgiu;
- cererea SC Alpha Metal SA de concesiune pe o perioadă de 12 ani;
- lucrări și acte normative de referință;
- rezultatele interviurilor avute cu personal din C.J. Giurgiu;
- constatările și măsurătorile directe.

Evaluarea a fost solicitată de Consiliul Județean Giurgiu, rezultatele acesteia fiind folosite numai pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației și concesiunea activului, ea neputând fi utilizată la modificarea înscrisurilor contabile.

Data evaluării: iunie 2011.

Elemente economice și juridice.

Terenul în suprafață de circa 3.500 mp. este teren intravilan, categoria curți construcții și aparține domeniului public al C.J. Giurgiu, fiind situat în incinta SC Uzina Termoelectrică Giurgiu SA, în mun. Giurgiu.

Nu rezultă că activul este grevat de sarcini.

2. PREMISELE ȘI METODELE DE EVALUARE FOLOSITE

Afirmațiile și proiecțiile din raport s-au efectuat pe baza informațiilor furnizate de către Consiliul Județean Giurgiu și a constatărilor și măsurărilor directe.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul și numai pentru uzul destinatarului, C.J. Giurgiu . Raportul este confidențial pentru participanții la licitație, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, fizică și juridică, ori instituție, niciodată și în nici o circumstanță.

3.DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul intravilan face parte din domeniul public al C.J. Giurgiu la categoria curți construcții. Suprafața terenului propus pentru concesiune este $S_t = 3.500\text{mp.}$ (circa 50 x x 70 ml.) Nu are alocat nr. Cadastral provizoriu și nu s-a elaborat dezmembrarea. Terenul este situat la limita de sud-vest a incintei S.C.U. T Giurgiu SA apropierea intrării din drumul de acces 1 SCUT și Soseaua Sloboziei.(vezi planul de situație anexat).

Evaluarea s-a elaborat în conformitate cu Metoda Corpului Experților Tehnici.

4.DATE GENERALE

Evaluarea s-a realizat în urma Hotărârii Consiliului Județean Giurgiu, privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a acestui teren în urma solicitării înregistrate la C. J. Giurgiu cu

nr.8406/07.06.2011.

Terenul cu dimensiunile de circa 50 x 70 ml, în suprafață de 3.500 mp., este amplasat în incinta C.E.T. Giurgiu, în Mun. Giurgiu. Destinația concesiunii este, în conformitate cu PUG – ul localității, industrie și servicii .

5. SCOPUL EVALUĂRII este stabilirea unei valori economice de piață în vederea concesiunii.

6. EVALUAREA s-a elaborat având la bază Metoda Corpului Experților Tehnici, după următoarea relație de calcul:

$$V_t = (V_b \times N_s) \times N_p \times k_1, \text{ unde:}$$

V_b = valoarea de baza a terenului în funcție de categoria localității;

N_s = coeficient de corectie sumativ, obținut prin însumarea unor corecții procentuale din valoarea de baza, pentru caracteristicile terenului;

N_p = coeficient de corectie multiplicativ;

k_1 = coeficient de actualizare a valorii de baza conform HG 412/1992, funcție de raportul cursului leu/dolar:

$k_1 = \text{cursul BNR la data evaluării}$

V_b = valoarea de baza a terenului funcție de categoria localității;
Municipiu sub 100.000 de locuitori . = 27,2 lei/mp(zona 1)

$N_s = S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P$

$N_p = M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$, unde:

K_i = actualizarea curs leu fata de data de 04.12.1997 = 4,03

simbol	instalatie	adiacent	100ml	200ml	200-500ml	Obs.
S	Instalatii sanitare Apa=60% Can=40%	16,7%	14,2%	11,7%	8,35%	
G	gaze	16,7	13,7	10,63	8,35	
T	termoficare	6,7	5,63	4,56	3,35	
E	electricitate	6,7	5,63	4,56	3,35	
Tf	telefonie	3,4	2,86	2,31	1,7	

D = drum - asfalt, pavele, beton = 16,7%

- bolovani rau = 9,14%

- balast = 6,2%

B = dimensiune teren - 1/2 ; 1/3 ; = +5%

- 1/4; 1/5 ; = 0

≤ 1/5 = - 5%

R = orientare favorabila = +3%

C = marime sup.,adecv. Zona :

- zona 0 – sub 150 mp = -5%

- 150 – 200 mp = +5%

- 200 – 400 mp = + 8-10%, etc

V = aspect urbanistic zone vecine :

- dezolant = - 10 – 20%

- civilizatat = 0

- f.favorabil = +10 – 20%

P = poluare = - 3 – 10%

M = ponderea terenului construibil :

- peste 60% = 1,25

- 45 – 60% = 1,0

- \leq 45% = 0,75

F = natura terenului :

- normal = 1,0

- cu probleme = 0,3 – 0,85

Gs = grad seismic : 7 = 1,0 ; 7,5 = 0,98 ; 8 = 0,96 ; 9 = 0,89.

H = regimul de inaltime :

- P + 1-3 = 1,0

- P + 4-6 = 1,25

- P + 7-12 = 1,40

- P + 13- 20 = 1,6

Go = starea tehnica ;

- ce nu necesita dexafectari = 1,0

- necesita dezafectari = 0,75-0,95

- cladiri patrimoniu = 0,40

Cr = coeficient respingere :

- juridice = 0,7 – 0,9

- perspectiva sociala = 0,65 – 0,85

U = utilizare teren :

- locuinte = 1,0

- microzona rez. = 1,5 – 1,75
- industrie si depozitare = 1,2 – 1,5
- spatii com. si adm. = 1,5 – 3.0

Z = coef zona (pentru Giurgiu nu este cazul)

Incinta C.E.T. Giurgiu ;

$$St = 3.500 \text{ mp, zona 1, } Vb = 27,2 \text{ lei/mp, } k = 2,9/0,77 = 3,77$$

$$Ns = 0,167+0,167+0,067+0,067+0,034+0,167+0,00+0,0+0,05 = 0,719$$

$$Np = 1 \times 1 \times 0,98 \times 1 \times 0,8 \times 1,2 = 0,94$$

$$Vt.un = 27,2 \times 0,719 \times 0,94 \times 3,77 = 69,31 \text{ lei/mp (16,82 €/mp)}$$

$$Vt = 69,31 \text{ lei/mp} \times 3500 \text{ mp} = 242.585 \text{ lei (58.876 €)}$$

Avand in vedere perioada de recuperare a valorii terenului, scopul si destinatia concesiunii propun o durata maxima de recuperare de 25 ani, rezultand o valoare a redeventei de :

$$242.585 \text{ lei} \times : (25 \text{ ani} \times 12 \text{ luni}) = 809 \text{ lei/luna (197 €/luna)}$$

Rotund 810 lei/luna (200 €/luna)

7. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Avand in vedere destinatia si scopul concesiunii terenului, tinand cont de tendintele tranzactiilor imobiliare actuale consider ca reala valoarea redeventei de 810 lei/luna(200 euro/luna) sau 9.720 lei/an (2.400 euro/an) valoare minima de incepere a licitatiei in vederea concesiunii.

NOTĂ: Valoarea nu cuprinde TVA.

Intocmit,
PFA Stelian Miulescu

