

EVALUARE TEREN

I. DATE GENERALE

1.1. Introducere

În vederea aprobării unui Proiect de Hotărâre a Consiliului Județean Giurgiu privind închirierea prin licitație a unui teren în suprafață de 30 mp situat în mun. Giurgiu, str. 23 August, nr. 63 aflat în domeniul public al județului Giurgiu și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, s-a întocmit prezenta evaluare. Scopul închirierii este desfășurarea unei activități comerciale.

1.2. Descrierea terenului

Terenul este situat în intravilanul mun. Giurgiu, în zona B.

Este de categoria curți-construcții.

Are acces rutier.

Echipare tehnico-edilitară: rețele de energie electrică, telefonie, transport urban, termoficare, apă – canal.

II. EVALUARE

Valoarea terenului se stabilește pe baza Criteriilor privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat nr. 2665/1C/311 din 28 febr. 1992 cu completările ulterioare, elaborate de Ministerul Finanțelor și de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

$V_t = V_b \times (1 + N)$, în care:

V_t = valoarea terenului

V_b = valoarea de bază a terenului = 0,0495 lei/mp

$(1 + N)$ – reprezintă coeficientul de corecție a valorii de bază a terenului în care N reflectă suma notelor acordate pe bază de criterii.

Notele:

a) Categoria localității:	Nota acordată
-municipiu reședință de județ	1,0
b) Amplasarea terenului:	
-teren în zona mediană a localității	0,8
c) Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității:	
-localitate cu funcție economică complexă	1,0
d) Poziția terenului față de accesul la rețele de transport:	
-transport rutier	0,2

e)Echiparea tehnico-edilitară a zonei:	
- rețele de apă – canal	0,5
- rețele de energie electrică	0,5
- rețele de energie termică	0,5
- rețele de telefonie	0,5
- rețele de transport urban	0,5
f)Caracteristicile geotehnice ale terenului:	
-terenuri dificile	-0.2
g)Restricțiile de folosire a terenului conform PUG și regulamentelor aferente:	
-funcțiune compatibilă cu PUG	<u>0,5</u>
T O T A L :	5,8

$$V_t = 0,0495 \text{ lei/mp} \times (1 + 5,8) \times 30 \text{ mp} = 10,098 \text{ lei}$$

Valoarea terenului: 10,098 lei

Prețul astfel obținut se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete din ultima lună a trimestrului expirat anterior plății față de cel existent la 28 februarie 1992, conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistică prin direcțiile sale teritoriale.

$$10,098 \times 1084,38 = 10.950 \text{ lei}$$

În cazul unei închirieri, se poate recupera valoarea terenului în 5 ani.
Pentru 5 ani, valoarea chiriei lunare va fi de:
 $10.950 : 5 : 12 = 182,50 \text{ lei}$

Având în vedere caracteristicile amplasamentului și destinația pe care o va primi terenul - comercială se recomandă valoarea de pornire a licitației de închiriere la **182,50 lei/lună**, care se va indexa anual cu rata inflației.

EXPERT TEHNIC,

ing. R.M. Tunaru

