

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 41801, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.13.465/22.03.2022;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.13.769/23.03.2022;
- solicitarea domnului Ion Cristinel, administrator al societății GOOD FOOD GRILL S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.59.534/27.12.2021;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- 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, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b”, art.139, alin.(3), lit.„g” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește propunerea privind concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 300,00 mp., identificat cu număr cadastral 41801, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, FN.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 300,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, FN, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesiunea terenului în suprafață de 300,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, FN, conform Anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 300,00 mp., identificat cu număr cadastral 41801, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, FN.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 600 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.6. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.7. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.8. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. 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, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Funieru Cătălin

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **31 martie 2022**

Nr. **107**

Adoptată cu un număr de 11 voturi pentru, 6 voturi împotriva și 3 abțineri, din totalul de 20 consilieri prezenți



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 300 mp. situată în orasul Giurgiu, Bdul Mihai Viteazu FN

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

CUPRINS

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Date generale

Capitolul I. *Descrierea si 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

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 1540/12.01.2022 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 300 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 14.02.2022 iar cursul euro este 1EUR= 4.9435 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 300 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Bdul Mihai Viteazu FN, CF 41801. Terenul ce urmeaza a fi concesiunat are destinatia curti constructii . 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 conform extras de carte funciara Nr 41801. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 300 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 de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

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

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul supus evaluării este situat în intravilanul localității, Bdul Mihai Viteazul FN, .

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat**

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

Sarcini: **conform documente puse la dispoziție (Anexa 4) – nu sunt.**

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în Windows 10
- Accesul la proprietate se realizează din **b-dul Mihai Viteazul**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip blocuri apartamente și case cu terenuri-curti)
 - Unități comerciale: da (în zona)
 - Unități de învățământ: da (în zona)
 - Unități bancare: da
- Calitatea rețelelor de transport: **sosea asfaltată.**

Caracterul edilitar al zonei

- ❖ Tipul zonei: **mixt (rezidențial și comercial)**
- ❖ În zonă sunt amplasate **preponderent blocuri de apartamente**
- ❖ Din punct de vedere economic: zona dezvoltată, cu un somaj mediu pentru orașul **Giurgiu**
- ❖ Mijloacele de transport în comun: da

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

- ❖ Rețea urbană de energie electrică: **nu**;
- ❖ Rețea urbană de apă: **nu**;
- ❖ Rețea urbană de gaze: **nu**;
- ❖ Rețea urbană de canalizare: **nu**;
- ❖ Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă (neconectat la parcela)**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare **in limitele orasului Giurgiu.**

Amplasare imobil



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

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;
- ✓ taxe pe teren obținute în urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare executării, în maximum 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Când privește redevența, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros*.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei (redevenței) minime

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redevenței a fost utilizată valoarea obținută prin metoda abordarea prin piață și prin metoda abordarea prin venit.

Abordarea prin piață are la bază metoda comparațiilor de piață și are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



In urma aplicării metodelor descrise in raportul de evaluare din data de 14.02.2022 rezultatele obtinute sunt:

- **Metoda comparatiei directe: 15.000 euro**
- **Metoda capitalizarii rentei funciare: 15.000 euro**

Valoarea obținută prin comparatii directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazandu-se pe oferte actuale direct din piata si este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluata.

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea a fost evaluata prin metoda capitalizarii rentei funciare la 15.000 euro, echivalent 74.171 lei.

Chiria (redeventa) anuala = 15.000 euro / 25 ani = 600 euro/an

Valoarea redeventei minime anuala este de 600 euro/an echivalent a 2966.82lei/an

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 privat , contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica pe baza unui caiet de sarcini si a documentelor de atribuire.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, 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 lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare în 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. Subconcesionarea este interzisă.

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

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, 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,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

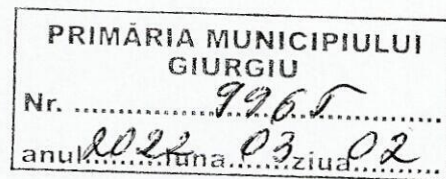


**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

**RAPORT DE EVALUARE ȘI STUDIU
DE OPORTUNITATE**

Nr. 2/14.02.2022

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan cu suprafata de 300 mp.
Mun. Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul FN

SCOPUL EVALUARII

Determinarea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesiune.

CLIENT

Primaria Municipiului Giurgiu

UTILIZATOR

Primaria Municipiului Giurgiu

PROPRIETAR

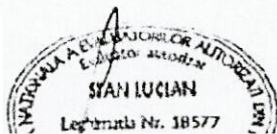
Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat

EVALUATOR AUTORIZAT

EC. STAN LUCIAN LEGITIMATIE NR. 18577/2022

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	3
Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	4
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	6
I.3. Scopul evaluării	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii.....	6
I.6. Data evaluării	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	7
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR	9
I.12. Descrierea raportului	10
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
II.4. Descrierea imobilelor	12
II.5. Date privind impozitele și taxele	12
II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
II.7. Analiza celei mai bune utilizari	12
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
III.1. Definirea pieței specifice	14
III.2. Analiza ofertei competitive	14
III.3. Analiza cererii	14
III.4. Echilibrul pieței	15
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	15
Capitolul IV: EVALUARE.....	16
IV.1. Abordarea prin piata.....	16
IV.2. Abordarea prin venit.....	17
IV.3. Abordarea prin cost	18
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Bibliografie	20
ANEXE	20

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **Primăria Municipiului Giurgiu**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **Teren intravilan cu suprafața de 300 mp.**

Adresa proprietății: **Mun. Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul FN**

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilelor: **Primăria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat**

Proprietatea deplină asupra imobilului - Teren intravilan cu suprafața de 300 mp., considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea stabilirii redevenței minime pentru concesionare.

Date de referință

Data inspecției:

Inspectia proprietatii a fost efectuată de către evaluator, membru titular ANEVAR, în data de **13.01.2022**, pozele sunt atasate prezentului raport de evaluare.

Data evaluării: **14.02.2022**

Data raportului: **14.02.2022**

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea sa.

Curs de schimb valutar

CURS VALUTAR: 1 euro = 4,9447 lei

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială
Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării **abordării prin PIATA**:

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 300 mp	15.000 Eur echivalent 74.171 Lei

Suprafat a (mp)	Valoare de piata Lei	Durata (ani)	Redeventa anuala (lei)	Redeventa lunara (Lei)
300	74,171	25	2966.82	247.24

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **ec. Stan Lucian** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18577 valabila 2022.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Subsemnatul, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, care s-a efectuat în data de **13.01.2022** de către evaluator.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



JustConta Business SRL
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrări: Primaria Municipiului Giurgiu

I.3. Scopul evaluării

Determinarea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesionare.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusa din: **Teren intravilan cu suprafata de 300 mp.**

Adresa proprietatii: **Mun. Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul FN**

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

*Inspectia s-a realizat în data de **13.01.2022**, când au fost efectuate și fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.*

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piata**:

Definiție:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata 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.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor **dec. 2021-feb 2022**.
Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **14.02.2022**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 14.02.2022.

I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

¹ Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de **vecinatate** aceasta fiind apreciată ca adecvată de către evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Se vor prezenta natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acelor informații.

Informațiile furnizate de client sau terțe parti nu au fost verificate de către evaluator.

- Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:
 - ❖ Inspectia proprietății subiect
 - ❖ Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații(www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro și www.storia.ro)
 - ❖ www.teoalida.ro
 - ❖ Discuții cu agenți imobiliari
 - ❖ Catalogele IROVAL – Corneliu Schiopu și indicii de actualizare **2021-2022**
- **Documente puse la dispoziție (Anexa nr. 4)**

Surse de piață: Toate ofertele folosite în prezentul raport de evaluare au fost verificate telefonic, acestea se găsesc detaliat în Anexa nr. 3.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

- ❖ Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate de documentele obținute se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

- documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
 - ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
 - ❖ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
 - ❖ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
 - ❖ Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
 - ❖ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
 - ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - ❖ Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
 - ❖ Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - ❖ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - ❖ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
 - ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
 - ❖ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
 - ❖ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

- ❖ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- ❖ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- ❖ **Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (ANEVAR), redeventa nu este un tip al valorii. In prezentul raport de evaluare, evaluatorul a pornit de la valoarea de piata a proprietatii si a estimat pretul minim al concesiunii astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditiile actuale de piata.**
- ❖ **La solicitarea clientului, evaluatorul a folosit metoda capitalizarii rentei funciare.**

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022:

- SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- SEV 104** - Tipuri ale valorii
- SEV 105** – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 400** - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt situate în Mun. Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul FN, compusă din Teren intravilan cu suprafața de 300 mp..

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **Primăria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat**

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

Sarcini: **conform documente puse la dispoziție (Anexa 4) – nu sunt.**

Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Giurgiu (bulgară: Ghiurghievo (Гюргево), turcă: Yergöğü) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha.

Giurgiu se situează la marginea sudică a țării și a județului, pe malul stâng al Dunării, într-o zonă mlăștinoasă, 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 reședința județului, și, alături de Ruse, unul dintre cele două centre ale euroregiunii transfrontaliere Ruse-Giurgiu. Orașul se află atât în Câmpia Burnazului, cât și în Lunca Dunării, solul fiind nisipos.

Orașul este la 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 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu; DJ503 duce spre nord-vest

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

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 Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătăraștii de Jos, Tătăraștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).^[4]

Giurgiu are două stații feroviare, Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria) și 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 care, în 2018, nu fusese încă refăcut.^[5] Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Mun. Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul FN
- Accesul la proprietate se realizeaza din **b-dul Mihai Viteazul**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip blocuri apartamente si case cu terenuri-curti)
 - Unitati comerciale: da (in zona)
 - Unitati de invatamant: da (in zona)
 - Unitati bancare: da
- Calitatea rețelelor de transport: **sosea asfaltata.**

Caracterul edilitar al zonei

- ❖ Tipul zonei: **mixt (rezidential si comercial)**
- ❖ În zonă sunt amplasate **preponderent blocuri de apartamente**
- ❖ Din punct de vedere economic: zona dezvoltata, cu un somaj mediu pentru orasul **Giurgiu**
- ❖ Mijloacele de transport în comun: da

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

- ❖ Rețea urbană de energie electrică: **nu;**
- ❖ Rețea urbană de apă: **nu;**
- ❖ Rețea urbană de gaze: **nu;**
- ❖ Rețea urbană de canalizare: **nu;**
- ❖ Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă (neconectat la parcela)**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare **in limitele orasului Giurgiu.**

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

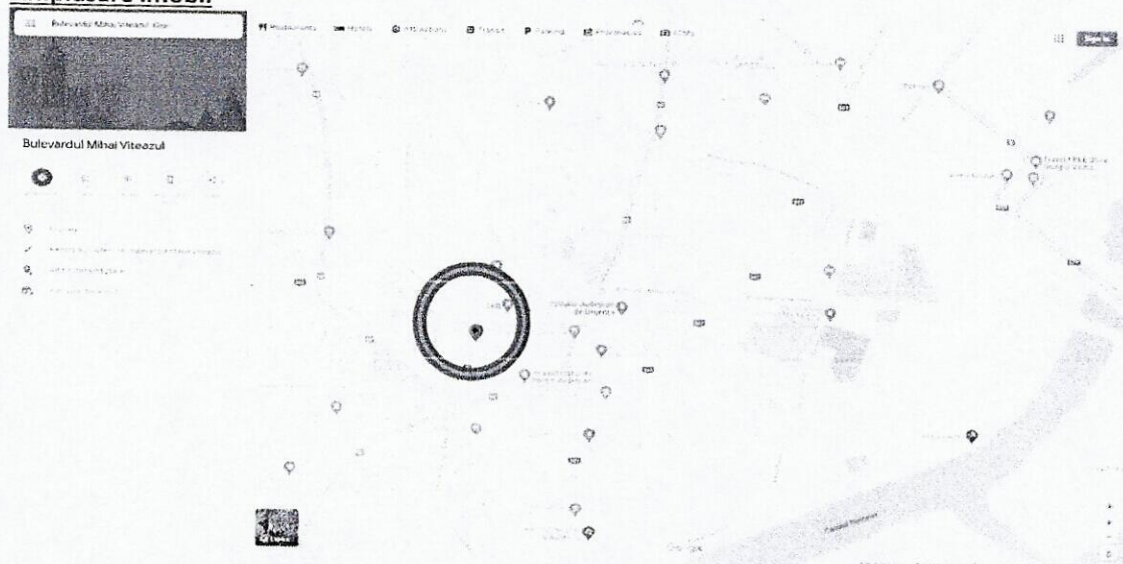
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

II.4. Descrierea imobilelor

Amplasare imobil



II.5. Date privind impozitele și taxele

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celeii mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea celeii mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Luând în considerare facilitățile zonei și utilitățile existente pe terenurile învecinate, putem concluziona că **cea mai bună utilizare a proprietății subiect este pentru dezvoltare rezidențială.**

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara 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. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci 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 se 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.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piata imobiliară este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscând permanente fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

III.1. Definirea pieței specifice

- Definirea pieței **piața imobilelor (teren) tip rezidențial.**
- Arealul analizat: **Giurgiu**

Piața imobiliară a arealului analizat este o piață aflată în dezvoltare. Piața imobiliară specifică este una cu activitate ridicată și dezechilibru în favoarea ofertei, fiind o piață a cumpărătorilor.

În analiza pieței specifice proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiectele de dezvoltare zonale, cererea specifică și ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivități ale zonei reținute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidențială cu acces corespunzător
 - Infrastructura dezvoltată conform planului de sistematizare
- În cadrul analizei se vor lua în considerare:*
- Faptul că stocul de proprietăți similare existent la data evaluării este destul de consistent
 - Gradul de ocupare

Piața specifică proprietății subiect oferă date suficiente privind vânzarea de proprietăți comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piață

- **Zonă rezidențială.**

Evaluatorul s-a deplasat în vecinătatea proprietății pentru a identifica zona și cartierul; s-a observat că proprietățile învecinate sunt reprezentate în principal de **blocuri de apartamente**; din punct de vedere al gradului de întreținere și stării tehnice, construcțiile sunt **bine întreținute**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusă evaluării.

- Din punct de vedere edilitar: **se observă o ușoară creștere a activității de construire în zonă.**

III.2. Analiza ofertei competitive

În zonă se constată un interes mediu pentru achiziționarea de proprietăți similare. În zonă pentru care se face această analiză se constată că oferta de proprietăți similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimțindu-se înăsprirea condițiilor de finanțare.

În ceea ce privește piața imobilelor care se adresează bugetelor mai mari, este vizibilă o relativă stagnare, datorită evoluției slabe a consumului și a apetenței reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

III.3. Analiza cererii

Analizând cererea în zonă din care face parte proprietatea supusă evaluării considerăm că aceasta prezintă interes mediu pentru potențialii cumpărători, interesați în căutarea unui spațiu cu destinație rezidențială.

Cererea de proprietăți rezidențiale în România, și specific în mun. București este generată de un complex de factori care, pe baza informațiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat și de previzionat. În general, principalii factori care generează cererea de astfel de proprietăți sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrângeri, etc);

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de crestere lenta datorita dificultatilor privind finantarea. Evaluatorul considera ca acest trend se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pietei intr-o usoara crestere.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop Determinarea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesiune.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare în cauză, s-a folosit doar o abordare din cele trei :

- Abordarea prin piata;

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate
- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piata

Estimarea valorii proprietatii subiect

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.**

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Astfel, în urma analizei de piață, au fost selectate proprietăți considerate similare celei pe care o avem de evaluat.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

Preturilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja negocierii recunoscuta de piata si confirmata de agentiile imobiliare, cat si o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente. Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustata a proprietății **comparabilei 2**, deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustari (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute si explicarea ajustarilor.

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piata, este:

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 300 mp	15.000 Eur echivalent 74.171 Lei

Suprafat a (mp)	Valoare de piata Lei	Durata (ani)	Redeventa anuala (lei)	Redeventa lunara (Lei)
300	74,171	25	2966.82	247.24

IV.2. Abordarea prin venit

Valoarea proprietății poate fi generată prin venitul pe care îl produce în varianta utilizării comerciale sau administrative. Prin urmare, un investitor ar achiziționa imobilul în scopul valorificării acestuia prin închiriere.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

Această analiză va avea în vedere atât date referitoare la veniturile generate de proprietatea în discuție cât și date referitoare la cheltuielile de întreținere și exploatare.

Valoarea estimată prin abordarea prin venit exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei, presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii, valoarea fiind creată de așteptarea de venituri viitoare (fluxuri de venit).

Evaluatorul a folosit metoda capitalizării rentei funciare (metoda a capitalizării directe).

$$Vt = R * 100 / Cc$$

Unde:

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Vt=Valoarea terenului

R=renta funciara anuala

Cc=Coeficient de capitalizare

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării rentei funciare.

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin venit, este:

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin VENIT
1. Teren 300 mp	15.000 Eur echivalent 74.171 Lei

Valoarea de piata rezultata in urma aplicarii acestei metode nu confera suficienta incredere, cantitatea informatiilor necesare fiind scazuta si precizia acestor informatii fiind, de asemenea, scazuta.

IV.3. Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat, fiind nerelevanta pentru acest tip de imobil si la dezvoltarea actuala a pietei imobilia

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate **rezidentială** compusă din **teren cu suprafața de 300 mp în orașul Giurgiu**. Piața închirierilor și vânzătorilor, în zona, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea proprietății este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin Piața**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin Piața**.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în **Giurgiu** se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente *elemente de comparație* pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate.

Prin urmare, având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

Valoarea de piață a proprietății evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 300 mp	15.000 Eur echivalent 74.171 Lei

Suprafața a (mp)	Valoare de piață Lei	Durata (ani)	Redeventa anuala (lei)	Redeventa lunara (Lei)
300	74,171	25	2966.82	247.24

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



JustConta Business SRL
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

Bibliografie

- "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR – 2022
- www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.storia.ro
- Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu
- Indici de actualizare IROVAL 2021-2022

ANEXE

- Anexa nr. 1** - Fise de calcul
- Anexa nr. 2** – Fotografii
- Anexa nr. 3** - Oferte de piata/comparabile
- Anexa nr. 4** - Documente utilizate in procesul evaluarii

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

TEREN intravilan 300mp

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Explicatii ajustari
Identificare teren	Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul FN	Giurgiu - periferic	Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122 - Politia Locala	Giurgiu soseaua Prieteniei	Giurgiu DNS	Giurgiu DN 5, zona vama	
Pret vanzare		20.00	22.00	33.00	30.00	37.50	
TIP COMPARABILA							
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	In urma discutii telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile 8-a situat in intervalul 3-6%
Valoare ajustare	-0.60	-0.66	-0.99	-0.99	-0.90	-1.13	
Pret de vanzare ajustat	19.40	21.34	32.01	29.10	36.38		
COMPONENTE NON-MOBILIARE							
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	fara	fara	
Valoare ajustare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	Nu au fost necesare ajustari
Pret de vanzare ajustat	19.40	21.34	32.01	29.10	36.38		
Element de comparatie							
Criteriul de comparatie	EURO / mp						
Pret vanzare		19.40	21.34	32.01	29.10	36.38	
DREPT DE PROPRIETATE							
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0	
Pret ajustat	19.40	21.34	32.01	29.10	36.38		
CONDITII DE FINANTARE							
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0	
Pret ajustat	19.40	21.34	32.01	29.10	36.38		
CONDITII DE VANZARE							
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0	
Pret ajustat	19.40	21.34	32.01	29.10	36.38		
RESTRICII LEGALE							
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0	
Pret ajustat	19.40	21.34	32.01	29.10	36.38		
CONDITII DE PIATA							
Conditii de piata	Ian 2022	martie 2021	similar	Similar	Similar	Similar	A fost ajustata pozitia comparabilei 1, piata imobiliara beneficiind de o crestere de la data ofertei pana la data evaluarii.
Ajustare procentuala	3%	0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare	1	0	0	0	0	0	
Pret ajustat	19.98	21.34	32.01	29.10	36.38		
LOCALIZARE							
Localizare	Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul FN	Giurgiu - periferic	Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122 - Politia Locala	Giurgiu soseaua Prieteniei	Giurgiu DNS	Giurgiu DN 5, zona vama	Au fost ajustate libere comparabilele, acestea fiind amplasate in zone mai putin atractive pentru piata specifica, piata racunescand acest lucru.
Ajustare procentuala		30%	30%	30%	30%	30%	
Valoare ajustare		6	6	10	9	11	
Pret ajustat		25.98	27.74	41.61	37.83	47.29	

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CARACTERISTICI FIZICE							
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		25.98	27.74	41.61	37.83	47.29	
Suprafata (mp)	300	4000	4000	2800	2000	800	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, acestea avand suprafete mai mari si mai greu vandabile fata de subiectul analizat.
Ajustare procentuala		20%	20%	15%	10%	5%	
Valoare ajustare	300mp	5	6	6	4	2	
Pret ajustat		31.17	33.29	47.85	41.61	49.65	
Utilitati	in zona	la hotar	la hotar	la hotar	la hotar	la hotar	Au fost ajustate negativ comparabilele, acestea beneficiind de utilitati la limita proprietatii fata de subiectul analizat.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		31.17	33.29	47.85	41.61	49.65	
Raport L/I sau forma	regulata	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		31.17	33.29	47.85	41.61	49.65	
Drum acces/Vizibilitate	asfalt/buna	asfalt/medie	asfalt/medie	Similar	asfalt/buna	Similar	Au fost ajustate pozitiv comparabilele, acestea beneficiind de un acces si/sau vizibilitate mai buna subiectului analizat.
Ajustare procentuala		5%	5%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		2	2	0	0	0	
Pret ajustat		32.73	34.95	47.85	41.61	49.65	
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber	liber	liber	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		32.73	34.95	47.85	41.61	49.65	
CARACTERISTICI ECONOMICE							
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		32.73	34.95	47.85	41.61	49.65	
CEA MAI BUNA UTILIZARE							
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		32.73	34.95	47.85	41.61	49.65	
Ajustare totala neta		13	14	16	13	13	Sa se selecteze valoarea aferenta comparabilei numerul 5; aceasta avand ajustarea bruta cea mai mica, fiind similara din punct de vedere al caracteristicilor fizice cu proprietatea subiect.
Ajustare totala neta (%)		69%	64%	50%	43%	37%	
Ajustare totala bruta		13.33	13.61	15.84	12.51	13	
Ajustare totala bruta (%)		68.7%	63.8%	49.5%	43.0%	36.5%	
Pret ajustat		32.73	34.95	47.85	41.61	49.65	
Opinie abordare prin piata		15,000	EURO				
		74,171	RON				
		49.65	EURO/mp				
		247.24	RON/mp				
		4.9447	Curs valutar				
	14.02.2022	Data evaluarii					

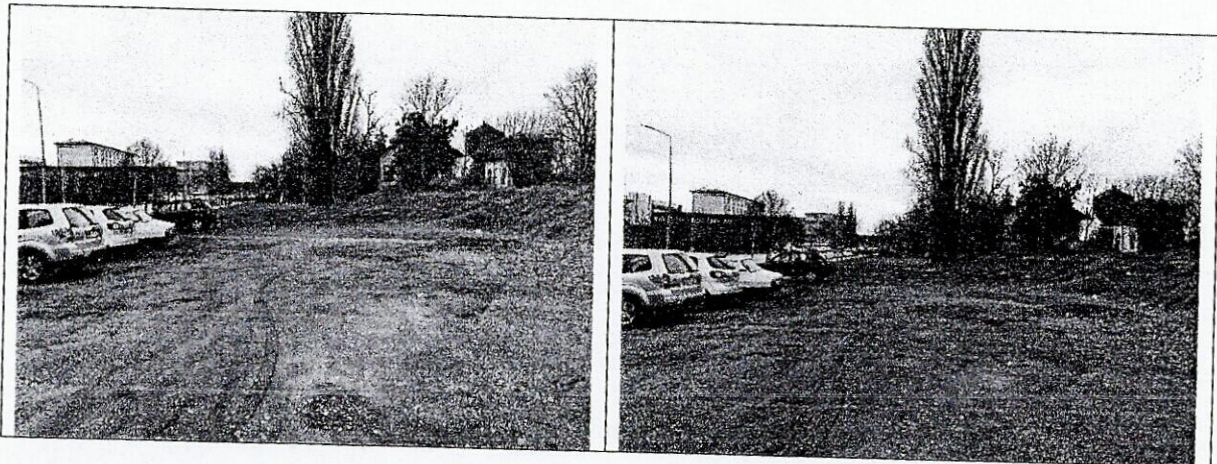


Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala
 Capitalizare renta funciara
 Rata capitalizare

chirie euro/luna	chirie eur/mp/luna	suprafata	chirie eur/an	Curs pret estimativ teren eur/mp	4.9447 pret estimativ teren eur	rata cap
3000	1.071428571	2800	36000	35	98000	37%

suprafata obtenabil/luna	300
c.	1
venit/an	37%
Valoare de plata euro	3600
Valoare de plata lei	10,000
	49,447

Anexa nr. 2 - Fotografii



JustConta Business SRL
 Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Anexa nr. 3 - Oferte de piața și comparabile

Comparabila 1 teren <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV03032PP?lista=2532383&listing=1&imoidviz=2752720636>

imobiliare.ro

Teren intravilan constructibil

80.000 EUR

0729 880 794

imobiliare.ro

Cum poți crește valoarea unei investiții în imobiliare?

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială



IMOBILIARE.RO - Baza de date imobiliara.ro

Detalii

Compartimentul de vânzare a terenurilor este unul din cele mai importante din cadrul unei societăți comerciale. Acesta este responsabil de identificarea terenurilor disponibile pentru vânzare, de negocierea condițiilor de vânzare și de realizarea vânzării. Activitatea este strâns legată de activitatea de evaluare patrimonială și de activitatea de contabilitate.

Caracteristici

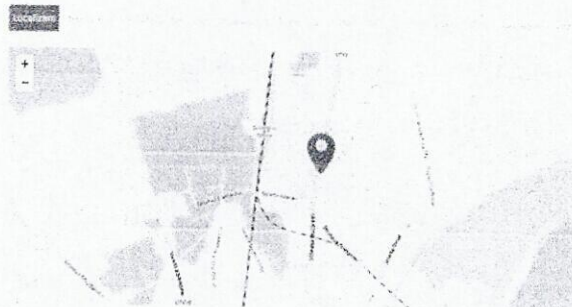


imobiliare
Cum poți crește
valoarea unei
investiții în
imobiliare?

Vezi oferta

vezi oferta pe imobiliare

Localizare și împrejurimi

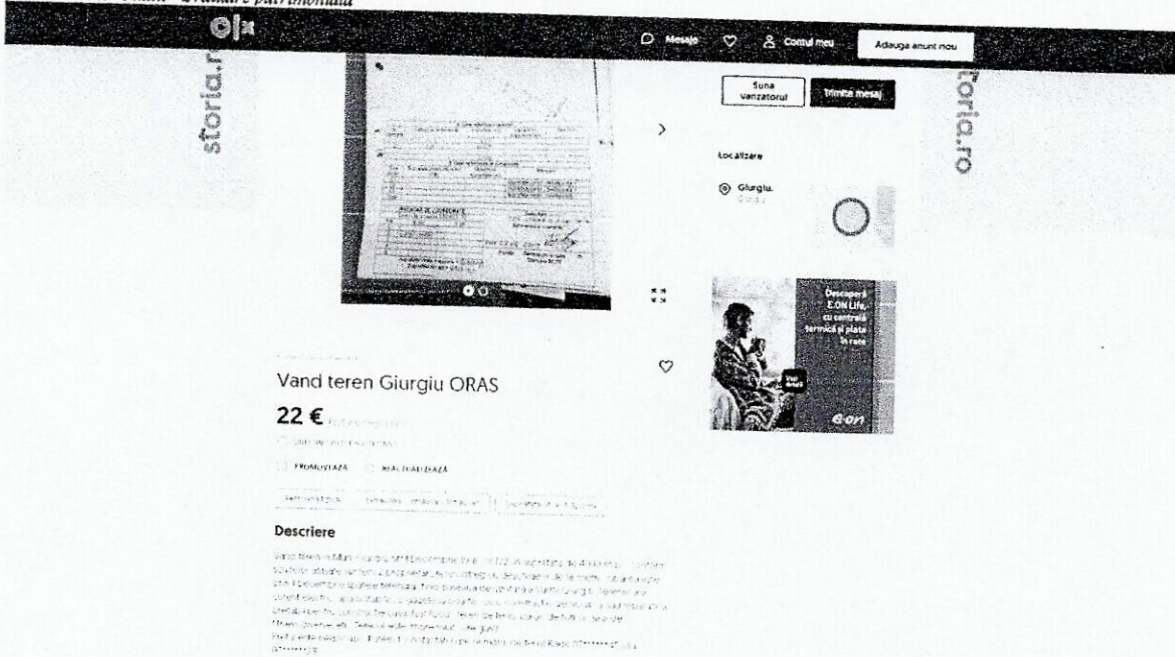


Comparabila 2 teren <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-giurgiu-oras-IDfovSV.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



storia.r

Message

Comă meu

Aduage anunt nou

Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Localizare

Giurgiu

Descrie

Vand teren Giurgiu ORAS

22 €

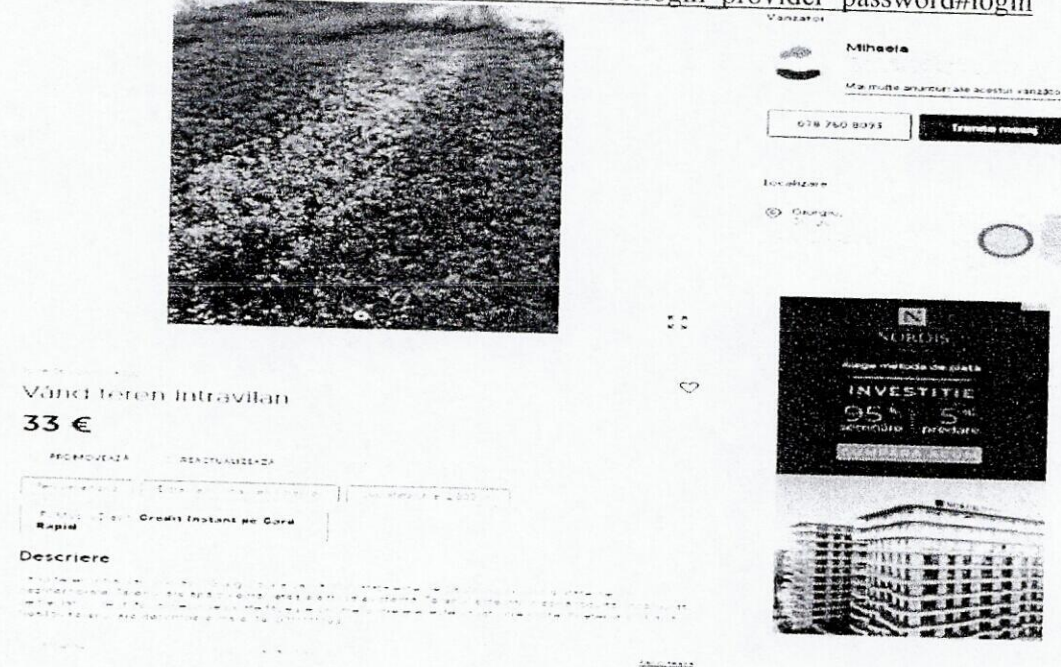
PROMOVAZA

Actualizata

Descriere

Vand teren intravilan in Giurgiu, pe drum de acces la casa de vacanta, in zona de dezvoltare imobiliara. Terenul este situat pe drumul de acces la casa de vacanta, in zona de dezvoltare imobiliara. Terenul este situat pe drumul de acces la casa de vacanta, in zona de dezvoltare imobiliara. Terenul este situat pe drumul de acces la casa de vacanta, in zona de dezvoltare imobiliara.

Comparabila 3 teren https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDffm2G.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0&login_provider=password#login



Vanzator

Mihaela

Ma multe anunturi ale acestui vanzator

078 750 8073

Trimite mesaj

Localizare

Giurgiu

Descrie

Vand teren intravilan

33 €

PROMOVAZA

Actualizata

Descriere

Vand teren intravilan in Giurgiu, pe drum de acces la casa de vacanta, in zona de dezvoltare imobiliara. Terenul este situat pe drumul de acces la casa de vacanta, in zona de dezvoltare imobiliara. Terenul este situat pe drumul de acces la casa de vacanta, in zona de dezvoltare imobiliara.

JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

imobiliare.ro

imobiliare.ro

Anunțuri | Căutare | Contabil

Detalii

Adresa: Bucuresti, Sector 4, Bulevardul Tineretului, Nr. 3, Bl. Z1, Sc. 1, Ap. 34

Suprafata: 140 m²

Tip: teren

Statut: teren de vanzare

Descriere: Teren de vanzare situat in zona de dezvoltare imobiliara din Sectorul 4, Bucuresti. Terenul este potrivit pentru construirea unui imobil rezidential sau comercial. In apropiere se afla scolare, sanatate si transport public.

imobiliare.ro
Cum poti creste valoarea unei investitii in imobiliare?
Vezi mai multe
Investeaza pe viitor

imobiliare.ro

imobiliare.ro

Anunțuri | Căutare | Contabil

Specifiații

Adresa

Tip

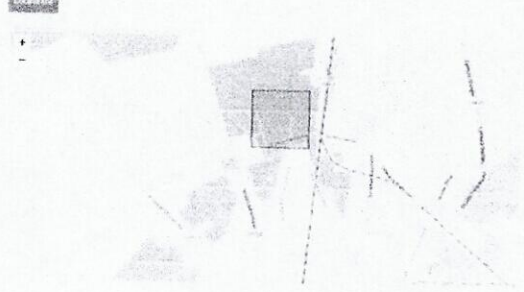
Statut

Descriere

Imagini

Localitate de referință

Mapa



Comparabila 5 teren <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/f9g2g99d9c2c7fg5186c62ici5de140c.html>

JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Caută anunțuri

Totă țara

Totă țara, orice

Restaurante Spitale Imparatii Supermarket

30 000 EUR negociabil

0727451907

Adresa nr. 2

Imobil

Interes

Societate

Activitate

Reprezentant

Dino

Vezi toate anunțurile

Unversitate

Distribuie anunțul pe

Facebook WhatsApp Telegram

Descriere

Vanu teren intravilan, 300 mp, cu destinație de teren la construcția unei stații de alimentare cu apă caldă. Terenul se află în apropierea parcului comunal și garajului. Se vinde la preț de 30.000 euro negociabil.

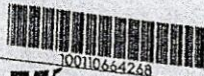
Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii

JustConta Business SRL
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256





Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială



Inchelere Nr. 106596 / 17-12-2021



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Dosarul nr. 106596 / 17-12-2021

INCHEIERE Nr. 106596

Registrator: ADRIAN MARIUS BIETU
Asistent: NICOLETA BUGA

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL GIURGIU domiciliat in Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti,
Nr. 49-51, Jud. Giurgiu privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.1643/16-12-2021 emis de Ujenuc Madalina Anca;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 41629, inscris in cartea funciara 41629 UAT Giurgiu avand proprietarii:
MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 32517, inscris in cartea funciara 32517 UAT Giurgiu avand proprietarii:
MUNICIPIUL GIURGIU in cota de 1/1 de sub B.3;
- Se sisteaza cartea funciara 41629 a imobilului cu numarul cadastral 41629/Giurgiu ca urmare a
alipirii acestuia in imobilul 41801/Giurgiu asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 41629 UAT
Giurgiu;
- Se infiinteaza cf. 41801 a imobilului cu nr. cad. 41801/Giurgiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2
imobile:
-- nr.cad.32517\cf.32517;
-- nr.cad.41629\cf.41629;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 41801 UAT Giurgiu;
- Se sisteaza cartea funciara 32517 a imobilului cu numarul cadastral 32517/Giurgiu ca urmare a
alipirii acestuia in imobilul 41801/Giurgiu asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 32517 UAT
Giurgiu;
- se radiaza referatul de admitere alipire imobil de sub B3 si B5. asupra A.1 sub B.6 din cartea
funciara 41801 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT
UJENIUC MARINELA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara Giurgiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
29-12-2021

Registrator,
ADRIAN MARIUS BIETU

Asistent Registrator,
NICOLETA BUGA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 1

CUI:38/80039; J40/1338/2018; TEI: U/38518230



JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41801 Giurgiu

Nr. cerere 106596
Ziua 17
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare
100110664268



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Mihai Viteazul, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41801		300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106596 / 17/12/2021		
Act Notarial nr. 1643, din 16/12/2021 emis de Ujeniuc Madalina Anca;		
B1	Se infiinteaza cf. 41801 a imobilului cu nr. cad. 41801/Giurgiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.32517\cf.32517; -- nr.cad.41629\cf.41629;	A1
Act Notarial nr. 124, din 11/02/2011 emis de BNP ASOC UJENIUC;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu drept schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 84/300 1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32517/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 5785 din 15/02/2011;</i>	A1
Act Administrativ nr. 37900, din 06/08/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 654814, din 05/10/2009 emis de ANAF; Act Administrativ nr. 265+anexa, din 29/07/2021 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 201814639, din 06/08/2021 emis de DITL GIURGIU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 216/300 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 41629/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 70348 din 25/08/2021;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

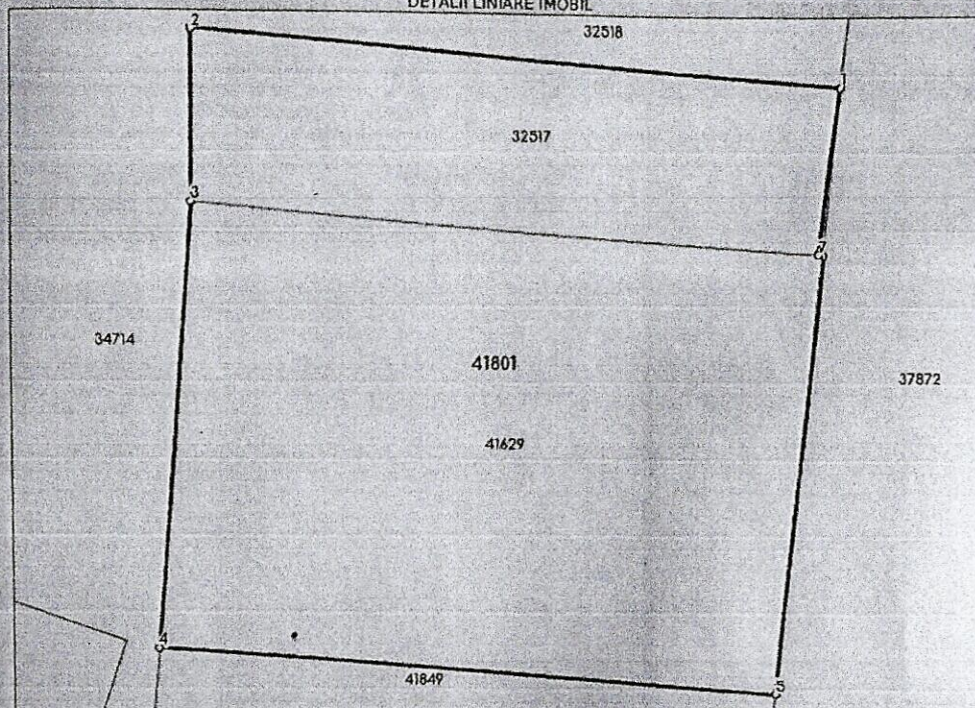
Carte Funciară Nr. 41801 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41801	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan.	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	300	-	-	-	Teren neîmprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.013
2	3	4.751
3	4	12.479
4	5	17.189
5	6	12.384
6	7	0.134



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Carte Funciară Nr. 41801 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	4.768

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

23-12-2021

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

NICOLETA BUGA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



JustConta Business SRL

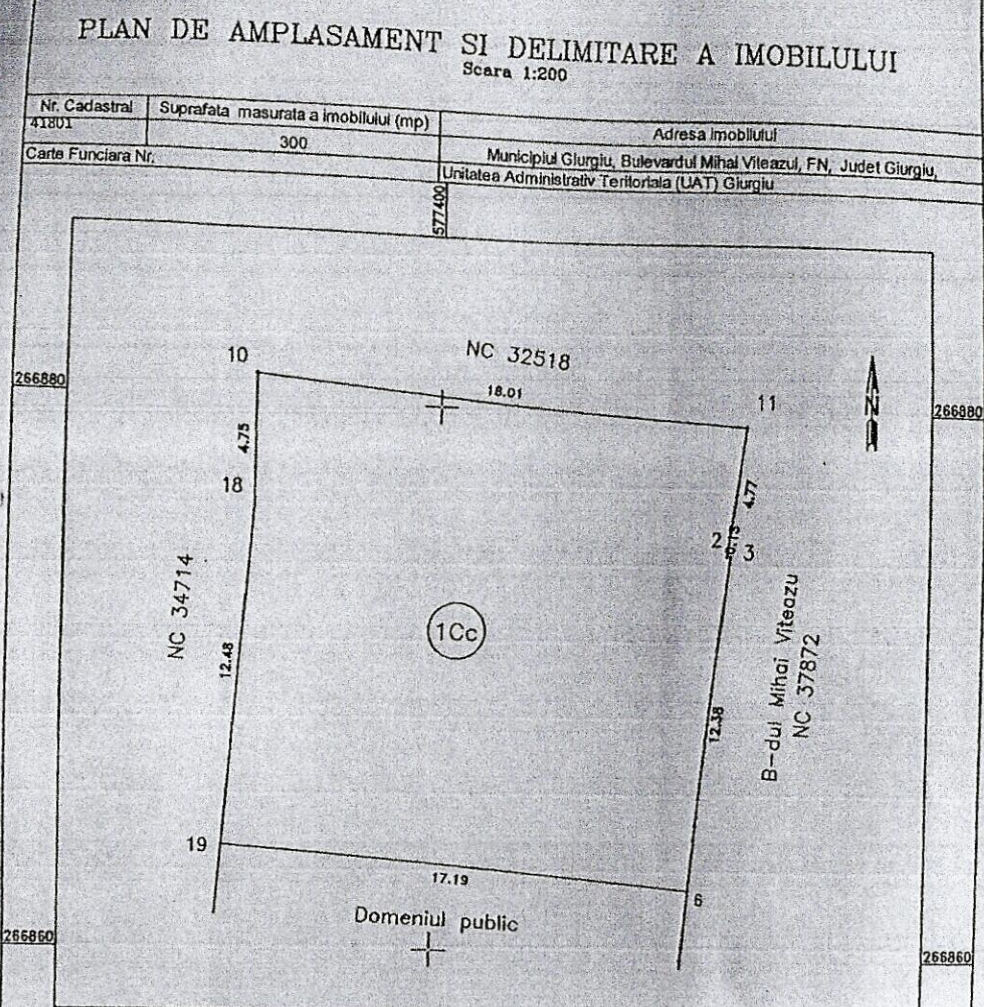
Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
41801	300	Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazul, FN, Judet Giurgiu,
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Giurgiu	



Dorin Cucu

Date Cuad: 17/07/2018, 10:00 AM, ANEXA Casa si Grădina nr. 2018/10/22/7917/09-26/NO-B-1/Nr. 1212/NO-B-1/Nr. 0212/2021-10-29 13:07:48-637W

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	300	
Total		300	Teren neimpreluit

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului=300 mp

Suprafata din act= 300 mp

<p style="font-size: small;"> CONFIRMATCC DEVELOPMENTS SRL Confirma executarea masuratilor la teren, corectiunile si rectificari documentelor cadastrale si a planurilor de amplasament si a planurilor de teren. Semnatura si stampila Dorin Cucu S.R.L. Data: Octombrie 2021 </p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: center;">Data: Mirela-Lorelei Dobrescu</p> <p style="text-align: center;">Stampila BCPI</p> <p style="font-size: x-small; text-align: right;">Digitally signed by Mirela-Lorelei Dobrescu Date: 2021.10.29 21:25:02 +0300</p>
--	--



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Bdul București nr. 49-51,
tel: 004 0246 211 627, 215 631
mobil: 004 9572 725 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.1540/12.01.2022

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

București, Aleea Jieneasca, nr.7, bloc 33, scara 1, ap.1

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.27965/03.06.2021, precum și Actul adițional nr.2/59988/29.12.2021, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 300,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, FN.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
STAN LIVIA

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR
GENERAL



JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256