

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 38366, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Sloboziei, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.44.096/21.09.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.44.392/22.09.2021;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.289/26.08.2021, privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 3.736 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Sloboziei, FN.

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b”, art.134 alin.(1), lit. ”a”, art. 139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 3.736,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Sloboziei, FN, înscris în cartea funciară nr.38366.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 3.736,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.39366, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de pornire a licitației este de 26.150 Euro, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. Justconta S.R.L. sub nr.39.389/18.08.2021.

Art.4. Procedura de vânzare este licitația publică.

Art.5. Documentația de atribuire a contractului de vânzare ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, Direcției Administrație Locală – Biroul Juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bușcu Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana



Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Evaluator Corabie Iulian

August 2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

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

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

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

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
- 5.1.1. Abordarea prin piata

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Către: **Primăria Municipiului Giurgiu**

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2020.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluării):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Strada Sloboziei FN, judet Giurgiu
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata in vederea unei eventuale vanzari
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU
Data evaluării:	05.08.2021
Data inspecției:	03.08.2021
Data raportului:	05.08.2021
Curs valutar de referință, valabil la data evaluării:	1 EUR=4.9184 LEI

Situația proprietatii la data evaluării:

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

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul cap. 2 și 3 și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Valoarea de piață estimată a bunului supus evaluării care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 05.04.2021, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzător cursului de schimb valutar de 4.9184 Leu/Euro sunt:

Valoare proprietate: 26.150 EUR echivalent 128.616 RON

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

NOTA:

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

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

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

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

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

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

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

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

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

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

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2020”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 3736 mp ce se află localizată în Municipiul Giurgiu, pe Strada Sloboziei FN, în planul 2, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus.

Valoarea de piață: Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea unei eventuale vânzări

Data evaluării: 05.08.2021

Data inspecției: 03.08.2021

Data raportului: 08.08.2021

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 2021

Tel: 0758 318 256

E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadru general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Adresa nr 37.234/03.08.2021 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Incheiere 32186/27.06.2017 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extas de carte funciara nr.38366 nr.cerere 32186/27.06.2017 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc.1:1000

1.5. Clauze de confidentialitate

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

1.6. Raspunderea fata de terti

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

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

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 3736 mp

Adresa: Strada Sloboziei FN, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu, dobandit prin lege, cota 1/1.

Describe conform CF:

A. Partea I. Descrierea imobilului			
TEREN Intravilan			
Adresa: Loc. Giurgiu, Str Sloboziei, Nr. FN, Jud. Giurgiu			
Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	38366	3.736	Teren imprejmuit; TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT - DOMENIU PRIVAT - NORD - NEIMPREJMUIT; - SUD - SARD PLASA SARMA; - EST - NEIMPREJMUIT; - VEST - NEIMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32186 / 27/06/2017	
Act Administrativ nr. HCLM NR. 80, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 65127, din 22/06/2017 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM NR. 80, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 12440, din 06/04/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM NR. 80, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU.	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Mențiuni referitoare la sarcini: Nu sunt. Proprietatea a fost evaluată în ipoteza ca fiind liberă de sarcini.

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

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

- ✓ Adresa nr 37.234/03.08.2021 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Incheiere 32186/27.06.2017 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de carte funciara nr.38366 nr.cerere 32186/27.06.2017 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc.1:1000

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

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

Reteaua 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 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 Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Reteaua feroviara în Giurgiu:

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

Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

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

Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.

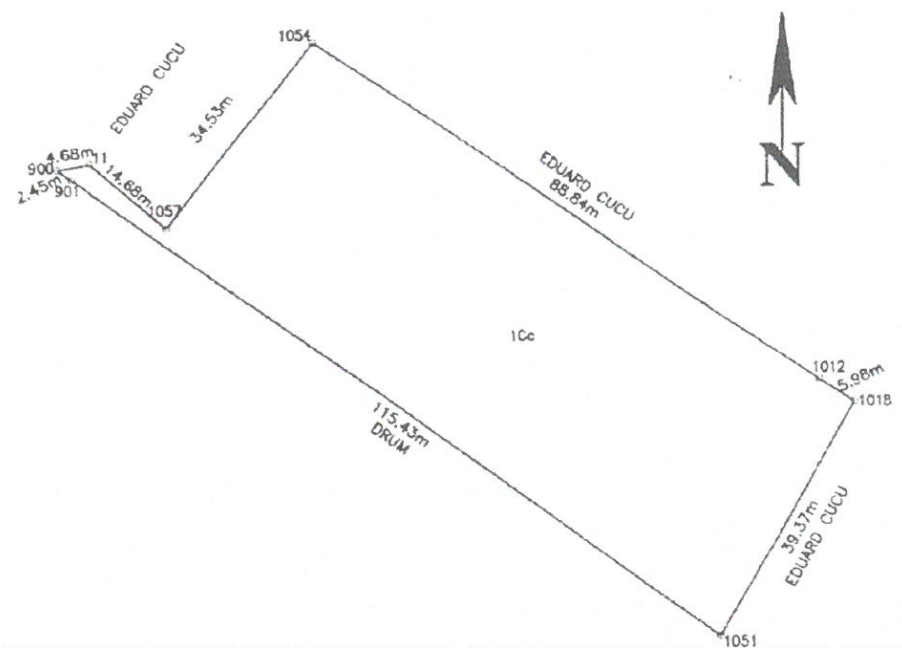


Localizarea proprietatii (teren pe strada Strada Sloboziei FN) în partea de sud-vest a Municipiului Giurgiu.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Terenul subiect al evaluarii situat in planul doi la sos Sloboziei, accesul realizandu-se prin intermediul unui drum pietruit.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



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

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

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

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

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

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

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiul este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

LOCALIZARE a Proprietatii din Strada Sloboziei FN



Amplasamentul supus evaluării este localizat în partea de sud-vest a Municipiului Giurgiu, în planul 2 la str. Sloboziei, accesul realizându-se prin intermediul unui drum pietruit în partea de sud a proprietății.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPPI; proprietatea teren este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții

Adresa: Strada Sloboziei FN, Mun.Giurgiu, jud.Giurgiu.

Suprafața: 3736 mp.

Numar cadastral: 38366

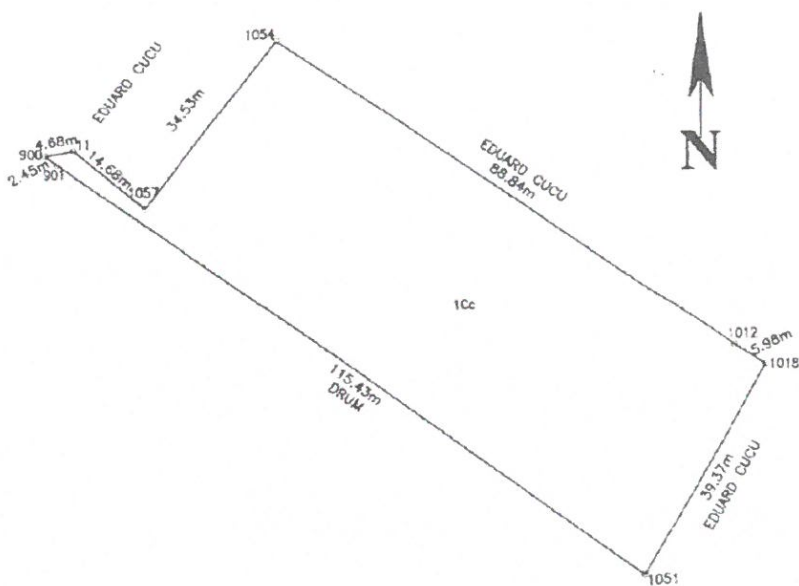
Carte Funciara: 38366

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 3736 mp.

- Utilități: electricitate la limita; apă, canalizare, gaz, la str Sloboziei;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca zona mixtă;
- Amplasamentul prezintă un gard din metal în partea de sud, restul limitelor fiind convenționale;
- Terenul nu se află în zona inundabilă;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: app dreptunghiulară;
- Terenul are o deschidere de 115,43 m la drum pietruit, care face legătura cu str.Sloboziei.

Limitele terenului analizat:

- la Nord: proprietate privată
- la Sud: Drum
- la Est: proprietate privată
- la Vest: proprietate privată



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

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

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

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

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

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone periferice ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare rezidențiale, comerciale/industriale

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

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

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc.).

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la periferia și amplasată într-o zonă cu preturi scăzute la nivelul municipiului.

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane, fara acces la drum , parcele cu o forma neregulata, avand o utilizare mixta cu posibilitate imediata de construire variaza în intervalul 55- 170€/mp valori neafectate de t.v.a.*

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

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

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată. *Proprietatea imobiliară se află în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu.*

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

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construabila, actuala

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- vanzare teren liber - adecvata
- utilizare rezidentiala – necesita cheltuieli de adecvare
- utilizare comerciala - necesita cheltuieli de adecvare

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - DA
- utilizare rezidentiala – DA
- utilizare industrial/comerciala – DA
- utilizare cladiri si constructii interes public – DA

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca si "mixta".

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

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

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 iar valoarea justă și de piață este definită astfel:

Valoarea de piață: Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Alte baze:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

4.2 Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al 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 altele decât cele descrise în raport; 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- 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, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Pentru acele proprietati pentru care exista un drept de ipoteca a diversilor finantatori, estimarile au fost realizate in ipoteza in care acestia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar isi va da acceptul pentru mentinerea ipotecilor asupra respectivelor proprietati.

4.3 Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliara subiect se considera libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipoteza.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul de carte funciara și planurile constructiei, puse la dispozitie de catre client.
- 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 asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

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

Elementele de comparație sunt:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Grila de calcul si ajustarile explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	3,736	1,150	1,400	5,000	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	10	10	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pieței
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	imobiliare, diferentierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1	-2	-2	
Pret ajustat(EURO/mp)		5.95	8.50	8.50	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		5.95	8.50	8.50	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au
Ajustare (%)		0%	0%	0%	fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiată
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	care să impună analiza unor astfel de ajustări
Pret ajustat(EURO/mp)		5.95	8.50	8.50	
Condiții de piata	05.08.2021	similar	similar	similar	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele
Ajustare (%)		0%	0%	0%	sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	3 luni;
Pret ajustat(EURO/mp)		5.95	8.50	8.50	
Localizare	Str Sloboziei FN	Drumul Stanestiului FN	Drumul Stanestiului FN	Sos Ghizdarului	A fost ajustata negativ comp.C deoarece este localizata superior.
Ajustare (%)		0%	0%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	-0.85	
Preț corectat (EURO/mp)		5.95	8.50	7.65	
Drum acces	da, pietruit	da, pietruit	da, pietruit	da, asfaltat	A fost ajustata negativ comparabila C deoarece are acces la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	-1	
Pret ajustat(EURO/mp)		5.95	8.50	6.89	
Destinatia (utilizarea terenului)	Mixta	rezidentiala	rezidentiala	mixta	Ajustare poz comp A si B pentru destinatia terenului rezidentiala;
Ajustare (%)		5%	5%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.32	0.38	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		6.27	8.88	6.89	
Utilitati	el, apa canal, gaz in zona	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	Au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece dispun de utilitati la limita
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.19	-0.27	-0.21	
Pret ajustat(EURO/mp)		6.08	8.62	6.68	
Suprafata	3,736	1,150	1,400	5,000	Au fost ajustate negativ comparabilele A si B deoarece sunt suprafete mai mici de teren care presupun un efort financiar mai mic în momentul achizitiei, si ajustare pozitiva pentru comparabila C deoarece dispune de o suprafata mai mare;
Ajustare (%)		-10%	-10%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.63	-0.90	0.30	
Pret ajustat(EURO/mp)		5.45	7.72	6.98	
Front stradal (ml)	116.43 ml	37 ml	Dubla 18 ml si 11 ml	20 ml	Ajustare pozitiva comp A si C pentru deschiderea ma mica la drumul de acces si ajustare negativa pentru comparabila B deoarece dispune de dubla deschidere;
Ajustare (%)		10%	-3%	10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.57	-0.23	0.66	
Pret ajustat(EURO/mp)		6.02	7.49	7.64	
Relieful/forma terenului	plan/ app drept	plan/ drept	plan/ drept	plan/ drept	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		6.02	7.49	7.64	
Alte elemente (autorizatie, amenajari, etc)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		6	7	8	
Corecție totală netă (EURO)		-1	-3	-2	
Corecție totală netă (%)		-14%	-25%	-24%	
Corecție totală brută (EURO)		3	3	4	
Corecție totală brută (%)		39%	33%	43%	
Suprafata teren (mp)	3,736	mp			
Valoare estimata (Euro/mp)	7 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	26,150 €				
Valoare estimata teren (Ron)	128,616 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B					

Valoarea de piata pentru teren: 7 euro/mp, deci:

26.150 euro echivalent 128.616 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea metodei, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.
Precizia	Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.
Cantitatea informațiilor	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparației directe, ca fiind cea mai relevantă pentru prezenta lucrare.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA TEREN	26.150 EUR echivalent 128.616 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.2. CERTIFICARE

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

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

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

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

Evaluator autorizat

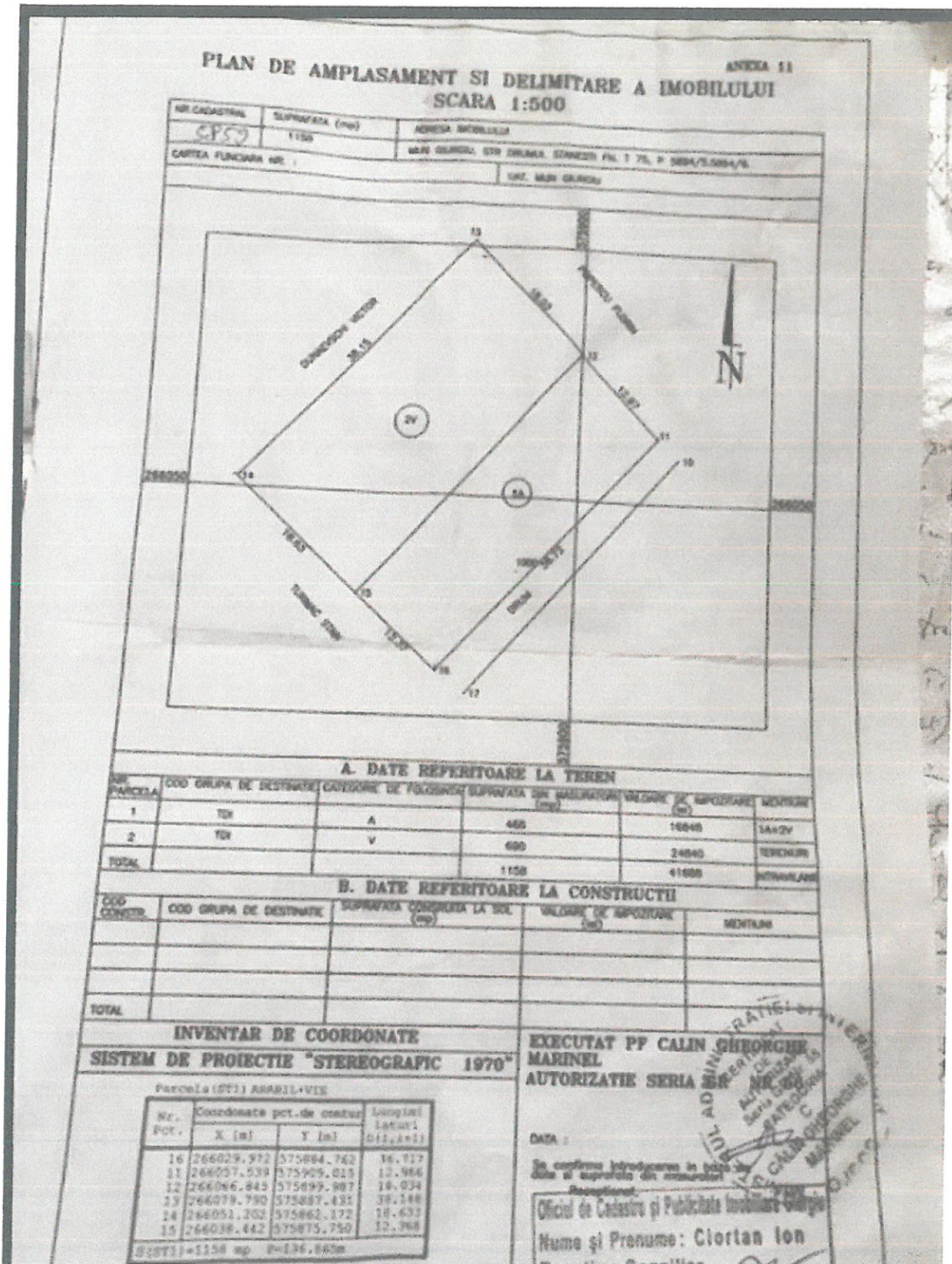
Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

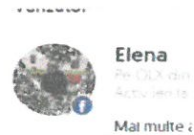
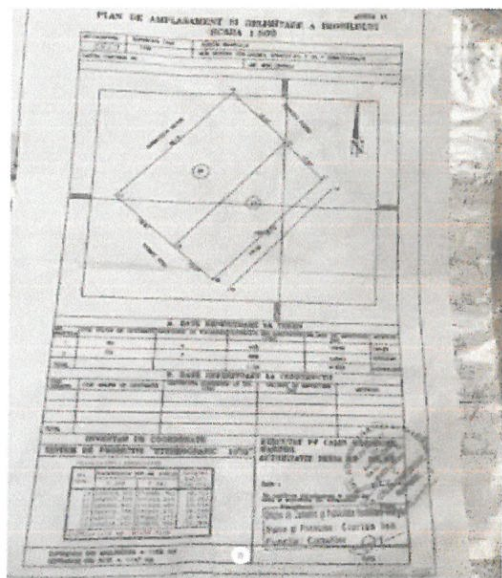
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf1kUa.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>
Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0721.839.688 (d-na Elena)



Elena
Pe OLX din
Activitate
Mai multe >

072 183 9688

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

la 64km de tine



Postat 20 iulie 2021

Teren intravilan

7 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

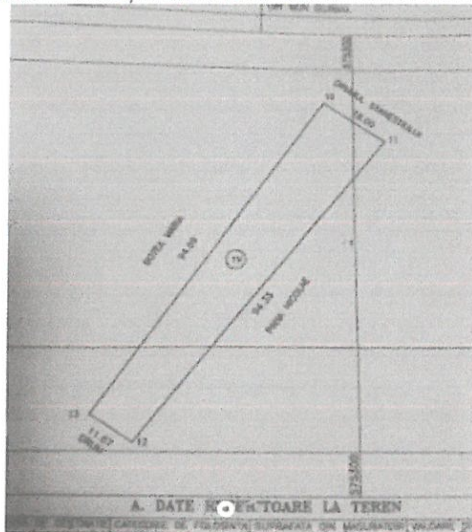
Suprafata utila: 1150 m²

Descriere

Teren intravilan în Giurgiu oras cu toate utilitățile la poartă (gaze apă, etc), drum de serviciu proprietar direct 7 euro m patrat mai multe detalii la tel 07*****88

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-lDeW1Xm.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>
Oferta a fost verificată telefonic, la numărul de telefon 0762.270.160 (dl Ionel)



Mai multe ani

0762 270 160

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

la 64m de tine



Postat 22 Iulie 2021

Teren intravilan

10 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafața utilă: 1.400 m²

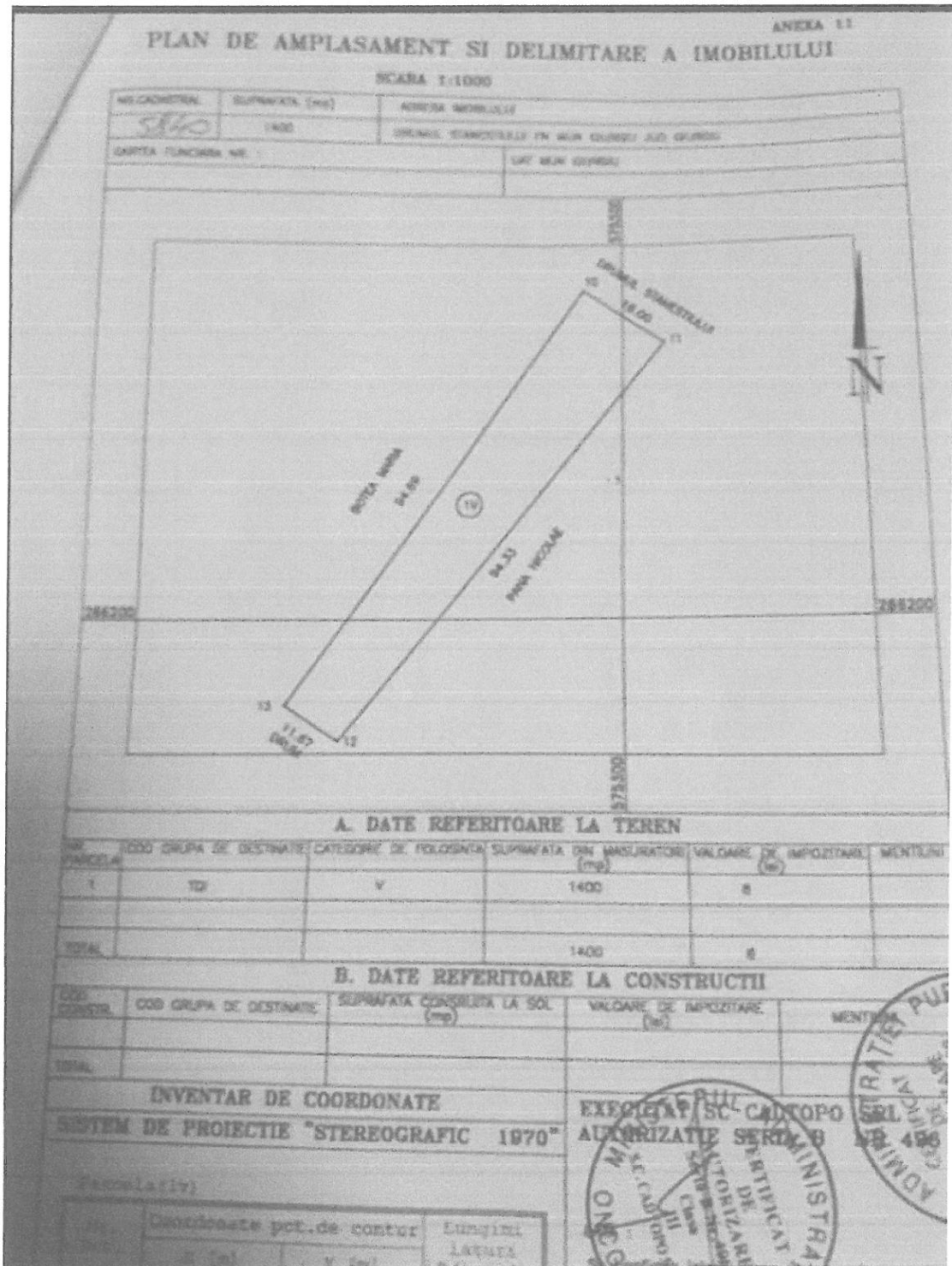
Descriere

Urgent:

Teren intravilan Drumul Stanestiului

Suprafața 1400 m² pretul este negociabil

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-oras-giurgiu-IDcEVd2.html#81b5882424>
Oferta a fost verificata la tel:0745.122.487 (d-na Pielmus Crinela)

teren de vanzare in oras Giurgiu

10 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Suprafata utila: 5.000 mp

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdarului

Utilitati - se pot trage din sos Ghizdarului

Vecinatati -case , baza sportiva , fabrica de mobila Monte Verde ,

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu . Terenul se afla la capatul strazii Popilor unde se intersecteaza cu str

Miron Costin

vecinatati -case si terenuri agricole

PRET -8 euro negociabil

Vand teren 4807 mp in oras giurgiu ,intravilan situat in spatelul Motelului Prietenia.Se poate perchea

2000 mp cu deschidere de 25m - 18 euro mp

2807 mp cu deschidere de 16m- 13 euro mp

vecinatati - case si vile



Pielmus Crinela

Pe OLX din februarie 20

Activ pe 18 iulie 2021

Mai multe anunturi ale i

074 512 2487

Trim

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

la 0,4km de teren



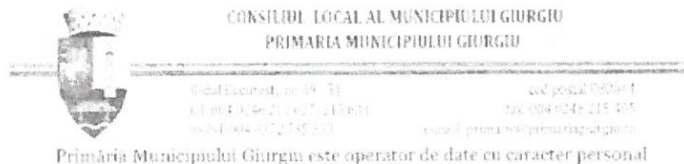
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



NR. 37.234/03.08.2021

CĂTRE,

JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 27.965/03.06.2021, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de Evaluare, la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 3.736 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Sloboziei, FN.

PRIMAR,

Adrian ANGHELESCU

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,

Cristian TRĂISTARU

COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE

Mădălina BURCEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

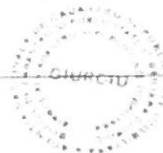


100046976250

Incheiere Nr. 32186 / 27-06-2017



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



Dosarul nr. 32186 / 27-06-2017
INCHEIERE Nr. 32186

Registrator: LEONIDA MIREL DUMITRU

Asistent: Alexandru Soare

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL GIURGIU domiciliat în Loc. Giurgiu, Bdul București, Nr. 49-51, Jud. Giurgiu privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.HCLM NR. 80/30-03-2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;
- Act Administrativ nr.12440/06-04-2017 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU;
- Act Administrativ nr.ANEXA 2 LA HCLM NR. 80/30-03-2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;
- Act Administrativ nr.ANEXA 1 LA HCLM NR. 80/30-03-2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;
- Act Administrativ nr.65127/22-06-2017 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată.

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 38366
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE, cu titlu atestare mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 38366 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica părților:

Municipiul Giurgiu
Balan Petre

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator

28-06-2017

LEONIDA MIREL DUMITRU

Alexandru Soare

(parafă și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de vizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGG nr. 400/2014.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Carte Funciara Nr. 38366 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

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

Nr.	32186
Ziua	27
Luna	06
Anul	2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Sloboziei, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	38366	1.736	Teren imprejmuit. TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT - DOMENIU PRIVAT - NORD - NEIMPREJMUIT; - SUD - GARD PLASA SAKMA - EST - NEIMPREJMUIT - VEST - NEIMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
32186 / 27/06/2017 Act Administrativ nr. HCLM NR. 80, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 65127, din 22/06/2017 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM NR. 80, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 12440, din 06/04/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM NR. 80, din 30/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	43

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 38366 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

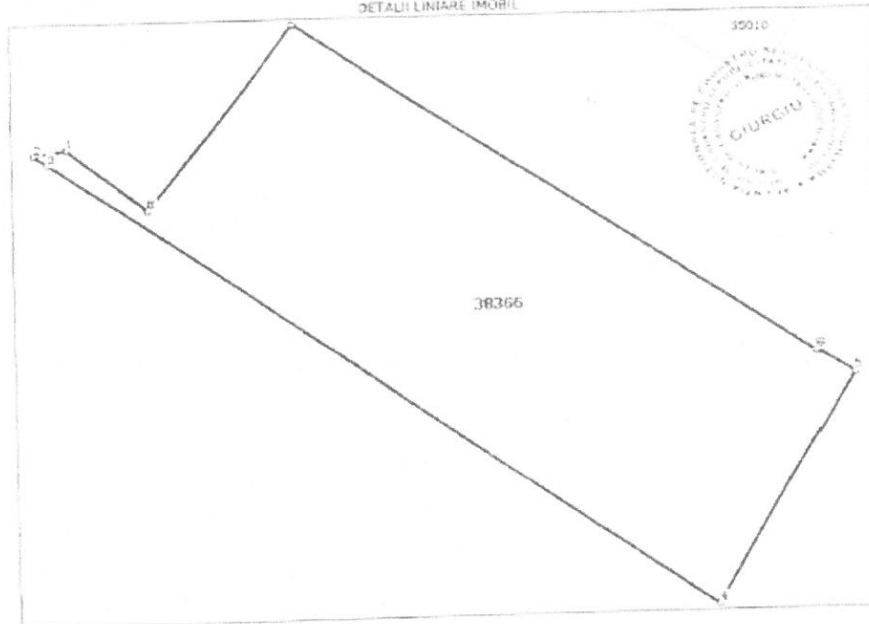
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38366	3.736	TEREN ÎNTRĂVILAN PARȚIAL ÎMPREJMUIT - DOMENIU PRIVAT - NORD - NEÎMPREJMUIT - SUD - GARD PLASA SARMA - EST - NEÎMPREJMUIT - VEST - NEÎMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereio 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curti constructii	DA	3.736	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	4.683
2	3	2.454
3	4	115.426
4	5	39.365
5	6	5.983

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 2 din 3

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 38366 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	88.844
7	8	34.526
8	1	14.675



** 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 centimetru.

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. 211.

Data soluționării:

28-06-2017

Data eliberării:

28-06-2017

Asistent Registrator
Alexandru Soare

lpi

Refuzat

SECRETAR GENERAL

CONSILIER

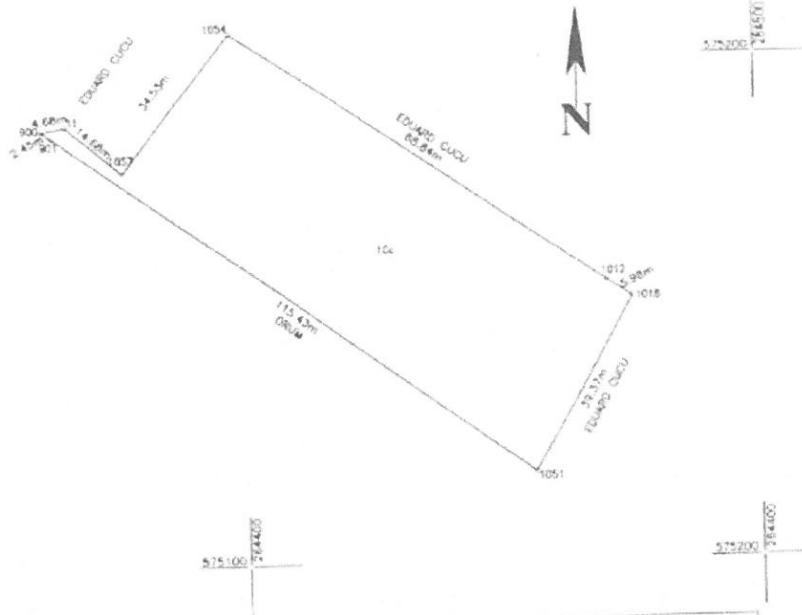
(Data și semnătură)



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
38366	3736 mp	Mun. Giurgiu, Sos. Sfantului I.N. Juc. Giurgiu	
Categoria folosinta		UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parceli	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
1	Co	3736	Teren intravilan partial imprejmuit - DOMENIU PRIVAT - - Nord - Neimprejmuit - Sud - Gard osten scara - Est - Neimprejmuit - Vest - Neimprejmuit
Total		3736	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Destinatia	Suprafata construita la act (mp)	Meniuni
Total		-	
		Suprafata masurata a imobilului = 3736 mp Suprafata din act = 3736 mp	
Confirma executarea masuratorilor si corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si cartii cadastrale cu rezultatele din teren. Semnatura si poreda Data: luna 10 2017		Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si poreda Data: 10.10.2017 Stampila BCPI	