

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unui teren, identificat cu număr cadastral 37265, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.42.655/18.08.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.43.394/21.08.2020;
- cererea administratorului S.C. Măru 2005 S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.41.867/12.08.2020;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.501/28.11.2019 privind stabilirea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a unui teren în suprafață de 109,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, 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 cu drept de preempțiune a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 109,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, înscris în cartea funciară nr. 37265.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.42.903/19.08.2020, pentru stabilirea prețului de vânzare, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.4. 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 Juridice și Administrație Locală – Biroul Juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana



Giurgiu, **27 august 2020**
Nr. **331**

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	42903
anul	2020
luna	08
ziua	19

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-
constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Evaluator Corabie Iulian

August 2020

Pag 1

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: Primaria 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 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Strada Tineretului FN, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	13.08.2020
Data inspectiei:	10.08.2020
Data raportului:	13.08.2020
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.8357 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 13.08.2020, estimat prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4.8357 lei /EURO sunt:

Valoare estimata de piata (Euro/mp)	49 €/mp
Valoare estimata teren (Euro)	5,341 €
Valoare estimata teren (Ron)	25,827 lei

NOTA:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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 2018 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 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALĂ

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curții-construcții în suprafața de 109 mp, în Municipiul Giurgiu, pe strada Tineretului FN, Județ Giurgiu (pe teren există o construcție C1-Spățiu comercial, care nu face obiectul prezentei evaluării)

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață.

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

Data evaluării: 13.08.2020

Data inspecției: 10.08.2020

Data raportului: 13.08.2020

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA 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 2020

Tel: 0758 318 256; E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, 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
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Inspectia la fața locului a proprietăților imobiliare implicate
- ✓ Adresa nr 41332/10.08.2020 emisă de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 24423/16.04.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului sc 1.200
- ✓ Relevu spațiu comercial

1.5. Clauze de confidențialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 109 mp

Adresa: strada Tineretului FN, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37265	109	Constructia C1 inregistrata in CF 37265-C1;

Proprietatea este identificata juridic prin CF 37265 Giurgiu, nr. cad. 37265

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 24423/16.04.2019 emis de OCPI Giurgiu

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
4049 / 02/02/2016		
Act Administrativ nr. 52461, din 25/01/2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU (hotarare nr 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA NR. 1 LA HCLM 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA NR. 2 LA HCLM 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 2771/22-01-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT , CIF:4852455	A1

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat există înscrise sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinte
30621 / 05/06/2018		
Act Administrativ nr. 41303, din 02/11/2017 emis de MUNICIPIUL GIURGIU SI SC MARU 2005 SRL; Act Administrativ nr. 11003, din 04/06/2018 emis de ONRC GIURGIU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 25 ani 1) SC MARU 2005 SRL , CIF:18072484	A1

Dreptul de proprietate evaluat se considera integral, valabil, marketabil si tranzactionabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu am avut la dispozitie documente sau informatii legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decat cele prezentate mai jos)

- ✓ Am avut la dispozitie adresa nr 41332/10.08.2020 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 24423/16.04.2019 emis de OCPI Giurgiu

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1.200
- ✓ Releveu spatiu comercial

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.

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

- DJ507 pomește 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 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.

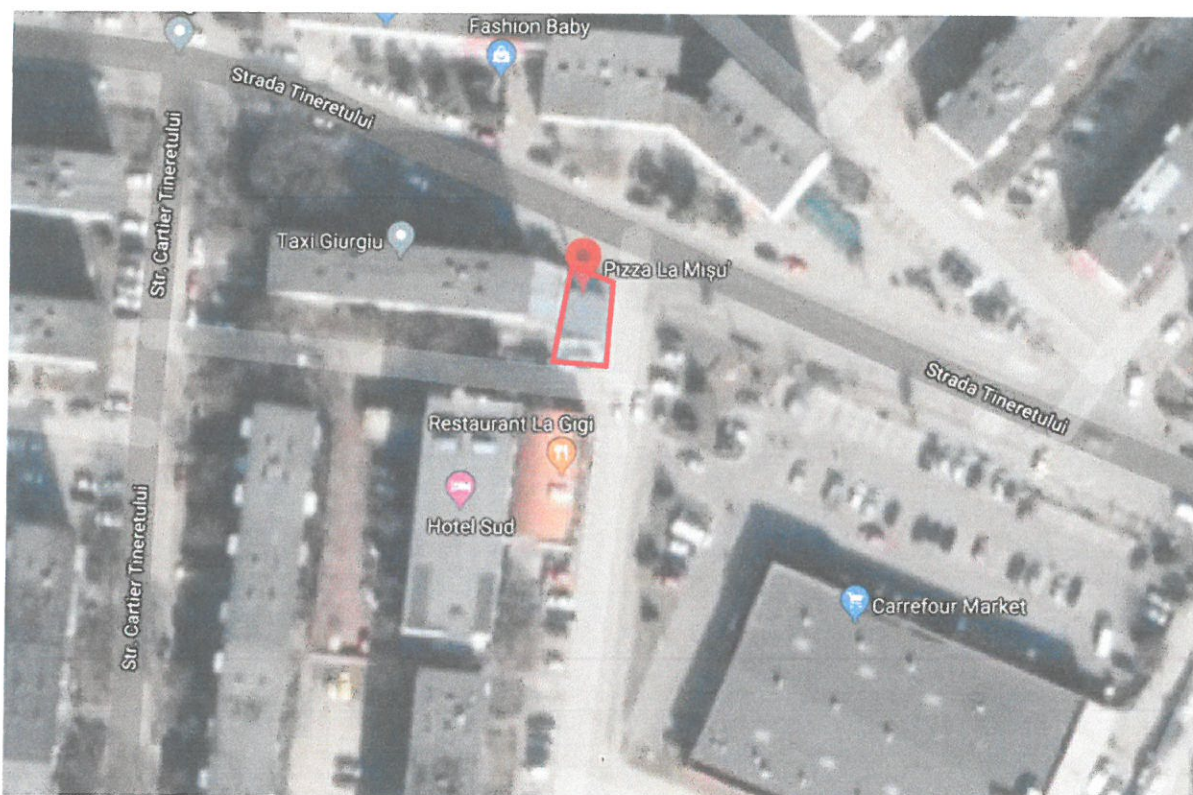
Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 proprietății (teren pe strada Tineretului) în zona cartier Tineretului din Municipiului 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:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- 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.

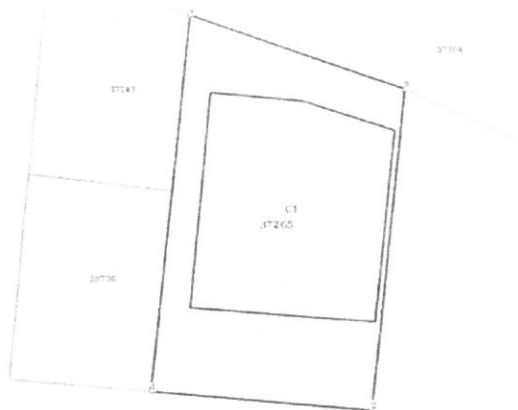
Alimentarea cu apa potabila si canalizare a municipiului Giurgiu:

- 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 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:

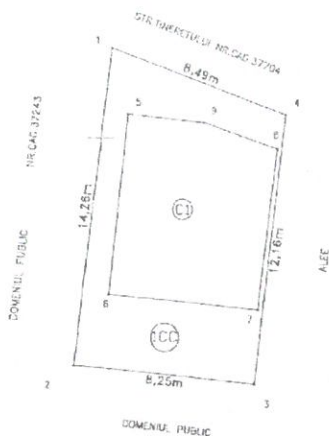
- Lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de branșamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

LOCALIZARE a Proprietatii din Strada Tineretului FN (nr cadastral 37265):



Terenul analizat este ocupat cu o construcție comercială, magazin (care nu face obiectul prezentei evaluări). Amplasamentul supus evaluării este localizat în cartierul Tineretului al Municipiului Giurgiu, pe strada Tineretului FN, colț cu alee între blocuri.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Proprietatea teren intravilan cu destinația curți-construcții a fost identificată în baza adresei și cu ajutorul unei coordonate stereo (578580,267980) din planul de amplasament;



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



Accesul la proprietate se realizează direct din strada Tineretului strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

➤ **Teren intravilan cu destinatia curti-constructii**

Adresa: Str Tineretului FN

Suprafata: 109 mp

Numar cadastral: 37265

Carte Funciara: 37265

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 109 mp avand o deschidere de 8.49 ml la strada Tineretului, strada asfaltata in partea de nord a proprietatii si o a doua deschidere de 12.16 ml in partea de est a proprietatii la alee între blocuri, strada publica, asfaltata cu o banda pe sens.

- Utilități: electricitate de la retea; apa de la retea; canalizare de la retea; gaz de la retea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca mixta;
- Amplasamentul nu este împrejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila; In zona nu exista autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulata

Limitele terenului analizat:

- la Nord: strada Tineretului cu un front de 8.49 ml
- la Sud: domeniu public pe o latura de 8.25 ml
- la Est: alee cu un front de 12.16 ml
- la Vest: domeniu public si nr cadastral 37243 pe o latura de 14.26 ml

➤ **Constructia -spatiu comercial**

Adresa: Str Tineretului FN

Suprafata construita la sol si suprafata desfasurata : 55 mp

Suprafata utila: 50.80 mp

Regim de inaltime: P

Compartimentare: spatiu vanzare, hol, spatiu marfa si grupa sanitar.

Anul PIF: 2019

Structura de rezistență este metalica.

Acoperișul este tip terasa

Finisaje medii.

Proprietatea este utilizata.

Proprietatea a fost fotografiata doar exterior.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET 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 proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecărei localitati in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si 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 mixta;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone mediane-periferice, in zona cartier Tineretului din Municipiul Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare mixte

- 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.

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotată bine 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 analizarea 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.

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

Echilibrul pietei: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. 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 cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 40- 95 €/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.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea constructibila, 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 – necesita cheltuieli
- utilizare rezidentiala – adecvata
- utilizare comerciala - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - DA
- utilizare rezidentiala - DA

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- utilizare industrială/comercială – DA

- utilizare clădiri și construcții 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 și "utilizare mixtă".

Capitolul 4 BAZELE EVALUĂRII

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 2018 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 bunurilor imobiliare se efectuează în scopul determinării valorii juste/de piață a acestora la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor respective, starea acestuia și de pretul 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).

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.*
- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- ❖ *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectată.*

4.3. Clauze speciale

- ❖ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.*
- ❖ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.*
- ❖ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ❖ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimată de către evaluator este valabilă*

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

la data precizata in raport.

- ❖ *Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii.*

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETATII

Avand in vedere scopul evaluarii, categoria de valoare adecvata acestuia este **valoarea de piata**.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate. Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

PENTRU TEREN – Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Printre abordarile in evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvata: **PENTRU TEREN – Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe**

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piata - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau oferate recent. Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate. Din analiza pietei 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.

Grila de calcul si ajustarile explicate:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	109	685	365	3,000	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		95	96	40	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pietei
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	imobiliare; diferentierile sunt facute in functie de disponibilitatea de negociere a fiecarui ofertant a comparabilei, in ideea unei perfectari finale a tranzactiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-14	-14	-6	
Pret ajustat(EURO/mp)		80.66	81.51	34.00	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		80.66	81.51	34.00	
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustari; In cazul de fata nu au
Ajustare (%)		0%	0%	0%	fost aranjamente de plata atipice si/sau nonpiata
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	care sa impuna analiza unor astfel de ajustari
Pret ajustat(EURO/mp)		80.66	81.51	34.00	
Conditii de piata	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	nu au fost necesare ajustari; toate comparabilele
Ajustare (%)	13.08.2020	11.08.2020	12.08.2020	14.05.2020	sunt oferite in aceeasi perioada de timp de maxim
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	3-5 luni;
Pret ajustat(EURO/mp)		80.66	81.51	34.00	
Localizare	Str Tineretului	zona Bv CFR	Bv Independentei	zona de nord	Comparabila C a fost ajustata pozitiv, considerata
Ajustare (%)		-27%	-30%	13%	de piata a fi in zona mai putin atractiva, comparativ
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-21.78	-24.45	4.42	cu zona proprietatii subiect, iar comparabilele A si
Pret corectat (EURO/mp)		58.88	57.05	38.42	B au fost ajustate negativ, datorita pozitiei
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	superioare, comparativ proprietatii subiect;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari,
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		58.88	57.05	38.42	
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	Nu au fost necesare ajustari, toate comp au ca
Ajustare (%)		0%	0%	0%	destinatia teren construibil;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		58.88	57.05	38.42	
Utilitati	el, apa, canal, gaz	la limita	la limita	in zona	Ajustare pozitiva comp C pentru distanta fata de
Ajustare (%)		0%	0%	10%	utilitati;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	3.84	
Pret ajustat(EURO/mp)		58.88	57.05	42.26	
Suprafata	109	685	365	3,000	Ajustare negativa pentru comparabila A deoarece
Ajustare (%)		-5%	0%	15%	dispune de o suprafata mai mare de teren,
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.94	0.00	6.34	considerat de piata a fi mai atractiva si mai cautata
Pret ajustat(EURO/mp)		55.94	57.05	48.60	de catre potentialii cumparatori, in timp ce comp C
Front stradal (ml)	8.49 ml la Str Tineretului X 12.16 ml la Str Vaporului	20 ml	19 ml	2 deschideri	a fost ajustata pozitiv avand in vedere ca
Ajustare (%)		5%	5%	0%	suprafetele mult mai mari de teren se vand mult mai
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.80	2.85	0.00	greu;
Pret ajustat(EURO/mp)		58.73	59.91	48.60	Ajustare pozitiva comp A si B datorita faptului ca
Relieful/forma terenului	plan/app regulat	plan/drept	plan/patrat	plan/app regulat	beneficiaza de un singur front comparativ cu
Ajustare (%)		-15%	-15%	0%	propr subiect care are 2 deschideri la strada;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-8.81	-8.99	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		49.92	50.92	48.60	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		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)		50	51	49	
Corectie totala neta (EURO)		-45	-45	9	
Corectie totala neta (%)		-47%	-47%	22%	
Corectie totala brută (EURO)		51	51	21	
Corectie totala brută (%)		53%	53%	52%	
Suprafata teren (mp)	109	mp			
Valoare estimata de piata (Euro/mp)	49 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	5,341 €				
Valoare estimata teren (Ron)	25,827 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C	

Valoarea de piata pentru teren: 49 euro/mp, deci:

5.341 euro echivalent 25.827 lei

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
Precizia	Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.
Cantitatea informatiilor	Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In temeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii precum si scopul evaluarii, evaluatorul opineaza pentru valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe, ca fiind cea mai relevanta 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.**

6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii

VALOAREA DE PIATA TEREN 5.341 EUR echivalent 25.827 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

- ✓ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport,
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale,
- ✓ valoarea este o predictie,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila 1: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/052135f9617728513f4eh7454f0g618.html>

Anuntul a fost verificat telefonic cu dl Bardan la numarul de telefon 0728.174.849

Teren intravilan giurgiu
Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

65 000 EUR
Vand teren intravilan in Giurgiu, Judet Giurgiu

0728174849

Mesaj

[% Adauga fisier](#)

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, od, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

Comparabila 2: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-ultracentral-giurgiu/1h15e592438g735e20f087d03ie0iifh.html>

Anuntul a fost verificat telefonic cu dna Monica Mihoci la numarul de telefon 0786.621.545

Teren ultracentral giurgiu
Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

35 000 EUR
Vand teren ultracentral in Giurgiu, Judet Giurgiu

0786621545

Mesaj

[% Adauga fisier](#)

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, mp4, cu o marime maxima de 10M

Comparabila 3: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-3000-mp/g9i7545f1d2173h7d626h274d6gi3i6i.html>

Anuntul a fost verificat telefonic cu dna Pana Lidia la numarul de telefon 0726.621.527

Vand teren intravilan in giurgiu - 3000 mp
Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

40 EUR
Vand teren intravilan in Giurgiu, Judet Giurgiu

0726621527

Mesaj

[% Adauga fisier](#)

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

[Trimite](#)

[% Fa oferta](#)

[♥ Salveaza ca favorit](#)

[👁 Vizualizat: 12](#)

[🚩 Raporteaza](#)

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Fidel București nr. 49-51
tel. 094024-211627-215437
mobil: 099 667275 743

cod postal 099011
fax: 094024-215435
e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.41.332/10.08.2020

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. 20.114/07.04.2020, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de Evaluare, la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 109,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Tineretului, FN.

PRIMAR,

Nicolae BARBU

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,

Cristian TRĂISTARU

COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE

Mădălina BURCEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37265 Giurgiu

Nr. cerere 24423
Zona 16
Luna 04
Anul 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37265	109	Construcția C1 înscrisă în CF 37265-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4049 / 02/02/2016	
Act Administrativ nr. 52461, din 25/01/2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU (hotărâre nr 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA NR. 1 LA HCLM 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA NR. 2 LA HCLM 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 2771/22-01-2016 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
30621 / 05/06/2018	
Act Administrativ nr. 41303, din 02/11/2017 emis de MUNICIPIUL GIURGIU SI SC MARU 2005 SRL; Act Administrativ nr. 11003, din 04/06/2018 emis de ONRC GIURGIU;	
C1	A1
Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 25 ani 1) SC MARU 2005 SRL, CIF:18072484	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 37265 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

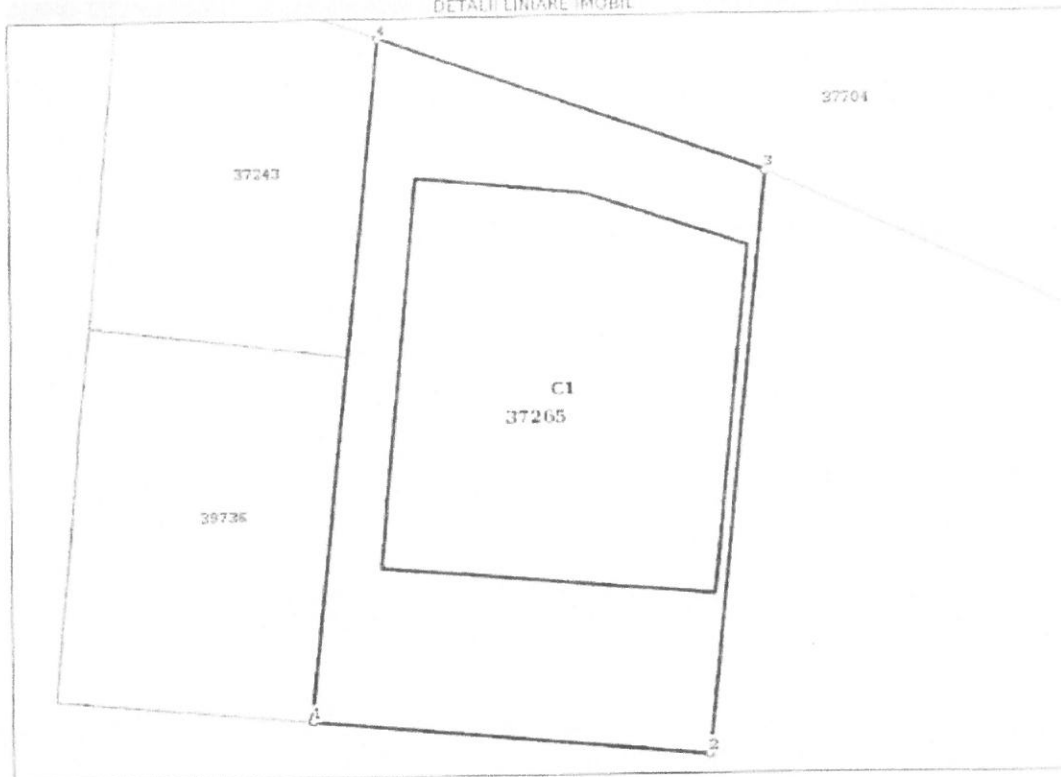
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37265	109	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	109	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	8.247
2	3	12.159
3	4	8.49
4	1	14.265

** 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.



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXA NR.1.35 la regulamentul

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200



A. DATE REFERIToare LA TEREN

NR. PARCELA	CATEGORIE DE TEREN/INTENTIA	SUPRAFATA ZON PARCELARE (mp)	MENTIUNI
1	CC	109	NEIMPREGNAT
TOTAL		109	

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTII

CDG CONSTR.	DESTINATIA	SUPRAFATA CONSTRUCIETA LA SOL (mp)	MENTIUNI
C1	CAS	55	SPATIU COMERCIAL AN 2009-STRUCTURA METALICA-S. CIRCUMSCRISA DELIMITATA - 24.35 mp
TOTAL			

SUPRAFATA TOTALA MASURATA A IMOBILULUI = 109 MP
 SUPRAFATA DIN ACT = 109 MP

EXECUTAT SI CORAVCAD TOPO SRL
 AUTORIZATIE SERIA RO-B-J NR. 0947/2016
 CURCU DUMITRE

Conținutul prezentei mapă este în conformitate cu planșele de amplasament și proiectele de construcție și este responsabil de acuratețea și realitatea din teren.

INSPECTOR

Confim introducerea în baza de date integrată a contribuției numerului cadastral

Semnatura si parola

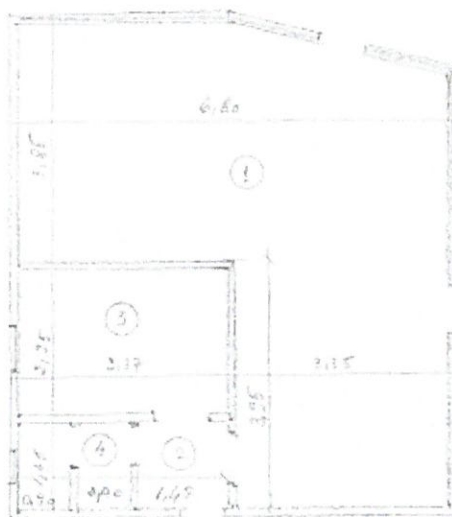
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ANEXA 1.37 la regulament

RELEVÉU SPAȚIU COMERCIAL

SCARA 1:100

NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚĂ (mp)	ADRESA IMOBILULUI
37265	50,80	LOC. GIURGIU-MIA GIURGIU, STR. N. P. P. LEON
CARTEA FUNCIARĂ NR. 37265		LAȚ GIURGIU



SPAȚIU COMERCIAL

Numar incaperi	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	SPAȚIU VANZARE	36,00
2	HOL	2,10
3	SPAȚIU MARFA	8,00
4	GRUP SANITAR	2,70
	SUPRAFATA UTILA = 50,80 mp.	
	SUPRAFATA TOTALA = 50,80 mp.	

EXECUTANT S.C. RAVGAD TOPO-SRL
 AUTORIZAȚIE SERIA RO-B-JERTIFICAT
 NR. 0947/2016
 CURCUI DUMTRU

DATA: 09.04.2016

RECEPȚIONAR

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL