

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 37306, în suprafață de 113,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc E2

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.42.659/18.08.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.43.393/21.08.2020;
- cererea doamnei Trifu Victoria, administrator al S.C. Trifu S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.41.376/11.08.2020;
- 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;

În temeiul prevederilor 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,

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 113,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc E2, înscris în cartea funciară nr.37306.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.42.902/19.08.2020, 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 în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRAȘEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana



Giurgiu, 27 august 2020
Nr. 332

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, un vot împotriva și trei abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	42902
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

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1 Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidențialitate
- 1.6 Răspunderea față de terți

Capitolul 2. DELIMITARE ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informații și date extrase de pe piețele specifice locale
- 3.2. Considerații privind cea mai bună utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUĂRII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
- 5.1.1. Abordarea prin piață

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILĂ

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 ad bloc E3 (E2), 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:	12.08.2020
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)	48 €/mp
Valoare estimata teren (Euro)	5,424 €
Valoare estimata teren (Ron)	26,229 lei

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 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



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafața de 113 mp, in Municipiul Giurgiu, pe strada Tineretului adiacent bloc E3 (in acte E2), Judet Giurgiu (pe teren exista o constructie C1-Spatiu comercial, care nu face obiectul prezentei evaluării)

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

Valoarea de piata: 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 piata

Data evaluării: 13.08.2020

Data inspectiei: 12.08.2020

Data raportului: 13.08.2020

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul Bucuresti 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 – valabila 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 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare
 - SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate
- ✓ Adresa nr 41333/10.08.2020 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 46549/21.08.2018 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1.200

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.

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 113 mp

Adresa: strada Tineretului ad bloc E3 (in acte este scris E2), Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Tineretului, Jud. Giurgiu, ADIACENT BLOC E 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37306	113	Teren neimpregmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 37306-C1; DOMENIUL PRIVAT

Proprietatea este identificata juridic prin CF 37306 Giurgiu, nr. cad. 37306

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin lege cota actuala de 1/1 conform Extras de

Carte Funciara pentru Informare nr cerere 46549/21.08.2018 emis de OCPI Giurgiu

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20811 / 04/05/2016 Act Notarial nr. 994, din 04/05/2016 emis de Ciobanu Dinel Victor;	
B1 Se înființează cartea funciara 37306 a imobilului cu numarul cadastral 37306/Giurgiu, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: --nr.cad. 35497 din cf.35497 care se sisteaza; --nr.cad.35741 din cf.35741 care se sisteaza;	A1
Act Administrativ nr. HCLM 305, din 29/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (ANEXA 1 LA HCLM 305/29-08-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2/1 LA HCLM 305/29-08-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Adresa nr. 21308/03-09-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Incheiere de respingere nr. 40407/09-09-2013 emis de OCPI GIURGIU;);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 70/113 1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT , CIF:4852455 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35497/Giurgiu, incheierea nr. 55123din 27-11-2013 pozitie transcrisa din CF 35497/Giurgiu, incheierea nr. 55123din 27-11-2013	A1
Act Administrativ nr. HCLM 85, din 27/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (act administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 85/27-03-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM 85/27-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 9677/03-04-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 43/113 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT , CIF:4852455 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35741/Giurgiu, incheierea nr. 19958din 09-04-2014 pozitie transcrisa din CF 35741/Giurgiu, incheierea nr. 19958din 09-04-2014	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

Înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
43131 / 31/07/2018 Act Administrativ nr. 768, din 13/01/2014 emis de MUNICIPIUL GIURGIU si SC TRIFU SRL; Act Administrativ nr. 16252, din 03/06/2014 emis de MUNICIPIUL GIURGIU si SC TRIFU SRL; Act Administrativ nr. 1/31865, din 19/07/2018 emis de MUNICIPIULGIURGIU; Act Administrativ nr. 18664, din 25/07/2018 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL GIURGIU;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 49 ani 1) SC TRIFU SRL , CIF:7311144	A1

Dreptul de proprietate evaluat se considera integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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)

- ✓ Am avut la dispoziție adresa nr 41333/10.08.2020 emisa de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 46549/21.08.2018 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului sc 1.200

2.2. Amplasarea, delimitarea și 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 Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătăreștii de Jos, Tătăreștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Rețeaua feroviara în Giurgiu:

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

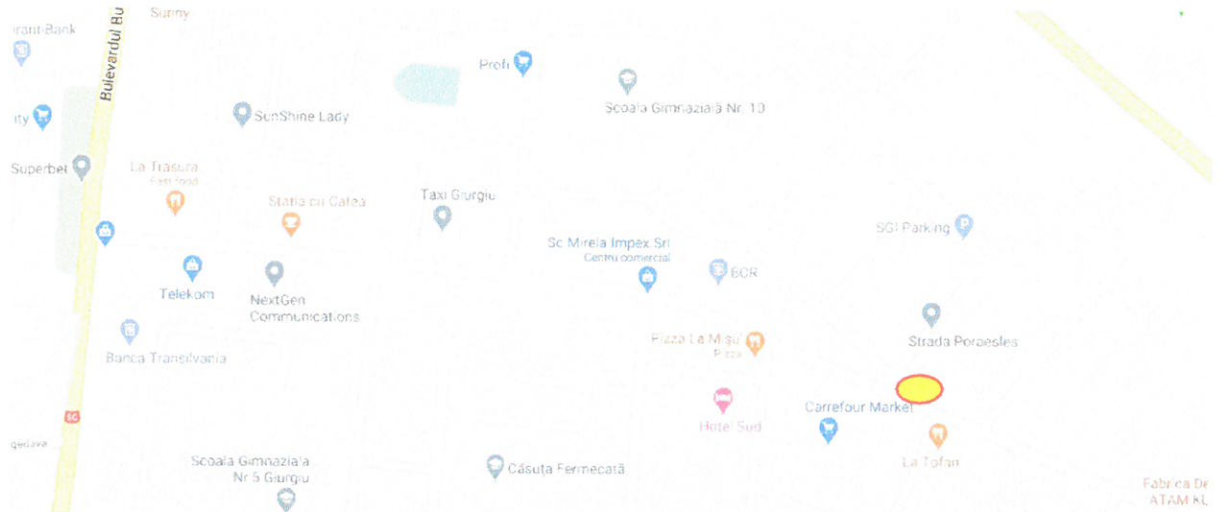
Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată 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,

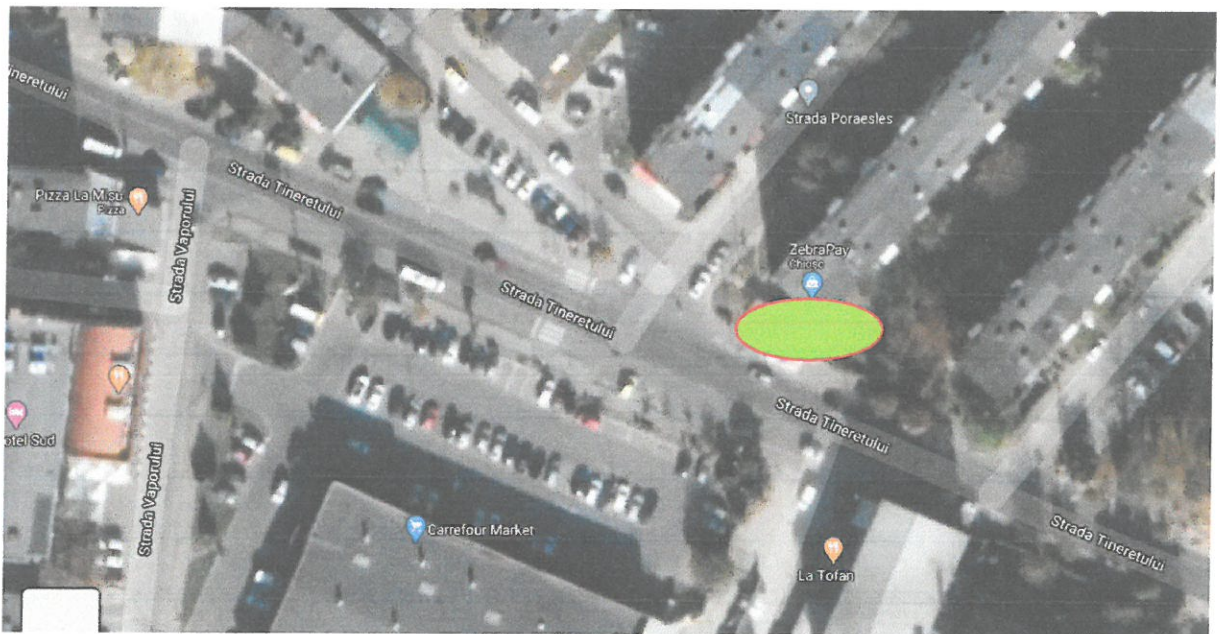
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

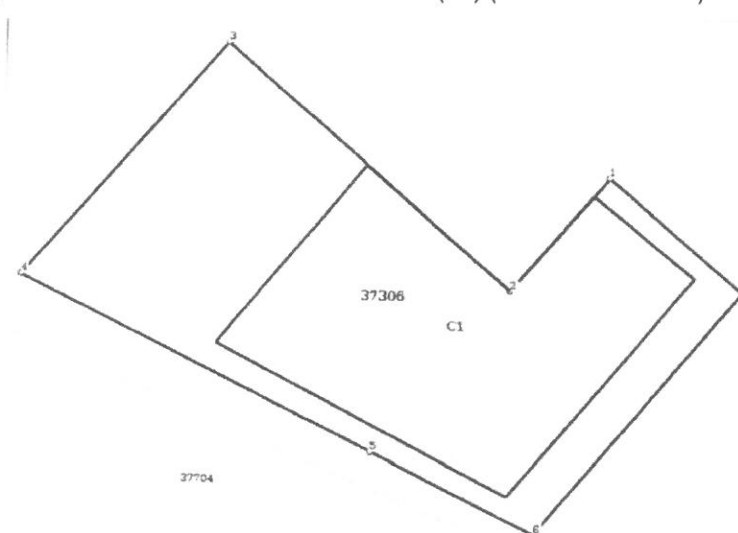
Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- 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 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:

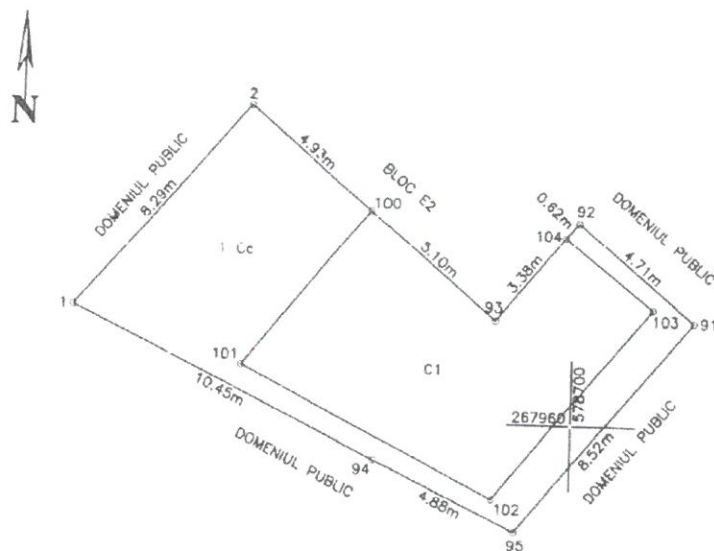
- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom 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 ad bloc E3 (E2) (nr cadastral 37306):

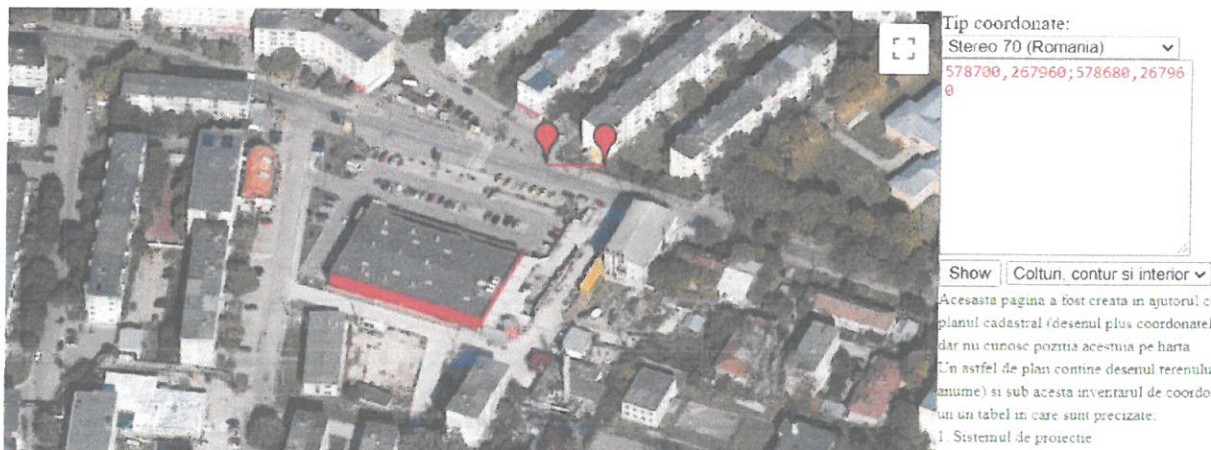


PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Terenul analizat este ocupat cu o constructie comerciala, magazin (care nu face obiectul prezentei evaluari) .
Amplasamentul supus evaluarii este localizat in cartierul Tineretului al Municipiului Giurgiu, pe strada Tineretului ad bloc E3 (E2 in acte), in capatul blocului E2.



Proprietatea teren intravilan cu destinatia curti-constructii a fost identificata in baza adresei si cu ajutorul a doua coordonate stereo (578700,267960; 578680,267960) din planul de amplasament;



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

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Str Tineretului ad bloc E3 (E2)

Suprafata: 113 mp

Numar cadastral: 37306

Carte Funciara: 37306

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 113 mp avand o deschidere de (10.45 ml+4.88 ml) la

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

strada Tineretului, strada asfaltată în partea de sud-vest a proprietății.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea; gaz de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca mixtă;
- Amplasamentul nu este împrejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă; În zona nu există autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată

Limitele terenului analizat:

- la Nord-Est: Bloc E2
- la Sud-Vest: domeniu public
- la Sud-Est: Str Tineretului
- la Nord-Vest: spațiu verde între blocuri

➤ **Construcția -spațiu comercial**

Adresa: Str Tineretului ad bloc E3 (E2)

Suprafața construită la sol și suprafața desfundată : 57 mp

Regim de înălțime: P

Anul PIF: 2015

Proprietatea este utilizată.

Proprietatea a fost fotografiată doar exterior.

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informații și date extrase de pe piețele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În analiza piețelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonară, 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 mediane-periferice, în 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 cotate 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 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. 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 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.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și 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 și "utilizare mixta".

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 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;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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 posibile 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 și 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 la data precizată în raport.*
- ❖ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de aceștia la data evaluării.*

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 proprietăților imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

directa 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-edilărită) 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.

Grija de calcul și ajustările explicate:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	113	685	365	3,000	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		95	96	40	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
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 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)		80.66	81.51	34.00	
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 nonpiață
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	care să impună analiza unor astfel de ajustări
Pret ajustat(EURO/mp)		80.66	81.51	34.00	
Condiții de piata	Actuale	Actuale,	Actuale,	Actuale,	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele
Ajustare (%)	13.08.2020	11.08.2020	12.08.2020	14.05.2020	sunt oferite în aceeași perioadă 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 ad bl E3 (E2)	zona Blv CFR	Blv Independentei	zona de nord Kaufland, C&A	Comparabila C a fost ajustata pozitiv, considerata de piata a fi in zona mai puțin atractiva, comparativ cu zona proprietatii subiect, iar comparabilele A și B au fost ajustate negativ, datorita poziționării superioare, comparativ proprietatii subiect;
Ajustare (%)		-27%	-30%	13%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-21.78	-24.45	4.42	
Pret corectat (EURO/mp)		58.88	57.05	38.42	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	Nu au fost necesare ajustări,
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		58.88	57.05	38.42	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	Nu au fost necesare ajustări, toate comp au ca
Ajustare (%)		0%	0%	0%	destinație teren construibil;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		58.88	57.05	38.42	
Utilități	el, apa, canal, gaz	la limita	la limita	in zona	Ajustare pozitiva comp C pentru distanta fata de utilități;
Ajustare (%)		0%	0%	10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	3.84	
Pret ajustat(EURO/mp)		58.88	57.05	42.26	
Suprafata	113	685	365	3,000	Ajustare negativa pentru comparabila A deoarece dispune de o suprafata mai mare de teren, considerat de piata a fi mai atractiva și mai cautata de catre potentialii cumparatori, in timp ce comp C a fost ajustata pozitiv avand in vedere ca suprafetele mult mai mari de teren se vand mult mai greu;
Ajustare (%)		-5%	0%	15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.94	0.00	6.34	
Pret ajustat(EURO/mp)		55.94	57.05	48.60	
Front stradal (ml)	15.33 ml	20 ml	19 ml	2 deschideri	Ajustare negativa comp C datorita faptului ca beneficiaza de 2 deschideri la strada;
Ajustare (%)		0%	0%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	-2.43	
Pret ajustat(EURO/mp)		55.94	57.05	46.17	
Relieful/forma terenului	plan/app regulat	plan/drept	plan/patrat	plan/app regulat	Ajustare negativa comp A și B deoarece au forma mult mai atractiva și mai cautata de catre piata.
Ajustare (%)		-15%	-15%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-8.39	-8.56	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		47.55	48.50	46.17	
Alte elemente (autorizație, amenajări)		fara	fara	fara	Nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		48	48	46	
Corecție totală netă (EURO)		-47	-47	6	
Corecție totală netă (%)		-50%	-49%	15%	
Corecție totală brută (EURO)		47	47	23	
Corecție totală brută (%)		50%	49%	58%	
Suprafata teren (mp)	113	mp			
Valoare estimata de piata (Euro/mp)	48 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	5,424 €				
Valoare estimata teren (Ron)	26,229 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B	

Valoarea de piata pentru teren: 48 euro/mp, deci:

5.424 euro echivalent 26.229 lei

JUSTCONTA BUSINESS SRL

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.**

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA TEREN 5.424 EUR echivalent 26.229 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



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/052135f9617f728513f4eh7454f0g618.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

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

0786621545

Mesaj

[Adauga fisier](#)

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

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

0726621527

Mesaj

[Adauga fisier](#)

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

[Trmite](#)

[Fa oferta](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Vizualizari: 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

B-dul București nr.49 - 51,
sc. nr.104,24x,211-427, 215-431
ap. nr. 104,1071, 715, 103

cod postal 200014
tel. 0243246215-405
e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR. 41.333/10.08.2020

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 113,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Tineretului, adiacent bloc E3.

PRIMAR,


Nicolae BARBU

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,


Cristian TRĂISTARU

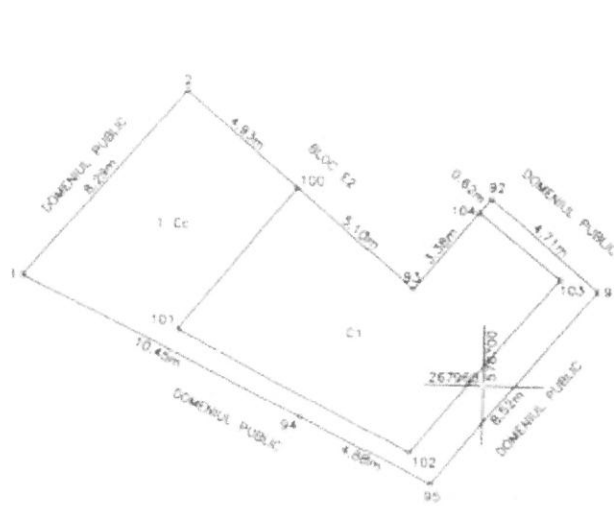
COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE

Mădălina BURCEA


PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
37306	113 mp	Mun. Giurgiu, str. Tinereții adiacent bloc E2, Jud. Giurgiu	
Cartea funciara nr.	37306	UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	113	Teren intravilan - Domeniul Privat
Total		113	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	57	5. construita desfasurata = 57 mp.
Total		57	Spatiu comercial edificat de SC TRIFU SRL in anul 2015. Detine certificat de performanta energetica
Suprafata totala masurata a imobilului = 113 mp Suprafata din act = 113 mp			
Executant: BALAN PETRE Confirma in baza de date teren, corectitudinea incadrarii documentelor cadastrale si corespondenta acestora terenului. Seria RD 18-511 Semnatura si parafa: BALAN PETRE Data: 18.10.2010 CATEGORIA 0		Inspector: Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa: RISTEA LUCIA Nume si Prenume: RISTEA LUCIA Data: Stampila BCPI	

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37306 Giurgiu

Nr. cerere	46549
Ziua	21
Luna	08
Anul	2018

Cad. verificare

100061619665

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Tineretului, Jud. Giurgiu, ADJACENT BLOC E 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37306	113	Teren neîmprejmuit; Construcția CI înscrisă în CF 37306-C1; DOMENIUL PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20811 / 04/05/2016 Act Notarial nr. 994, din 04/05/2016 emis de Ciobanu Dinel Victor; Se înființează cartea funciara 37306 a imobilului cu numărul cadastral 37306/Giurgiu, rezultat din alipirea următoarelor imobile: --nr.cad. 35497 din cf.35497 care se sistează; --nr.cad.35741 din cf.35741 care se sistează;	A1
Act Administrativ nr. HCLM 305, din 29/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (ANEXA 1 LA HCLM 305/29-08-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2/1 LA HCLM 305/29-08-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Adresa nr. 21308/03-09-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Încheiere de respingere nr. 40407/09-09-2013 emis de OCPI GIURGIU.); B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 70/113 1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT , CIF:4852455 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35497/Giurgiu, incheierea nr. 55123din 27-11-2013 pozitie transcrisa din CF 35497/Giurgiu, incheierea nr. 55123din 27-11-2013	A1
Act Administrativ nr. HCLM 85, din 27/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (act administrativ nr. 39473/03-04-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 85/27-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM 85/27-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 9677/03-04-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.); B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 43/113 1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT , CIF:4852455 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35741/Giurgiu, incheierea nr. 19958din 09-04-2014 pozitie transcrisa din CF 35741/Giurgiu, incheierea nr. 19958din 09-04-2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
43131 / 31/07/2018 Act Administrativ nr. 768, din 13/01/2014 emis de MUNICIPIUL GIURGIU și SC TRIFU SRL; Act Administrativ nr. 16252, din 03/06/2014 emis de MUNICIPIUL GIURGIU și SC TRIFU SRL; Act Administrativ nr. 1/31865, din 19/07/2018 emis de MUNICIPIULGIURGIU; Act Administrativ nr. 18664, din 25/07/2018 emis de ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL GIURGIU;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 49 ani 1) SC TRIFU SRL , CIF:7311144	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare online la adresa e-pay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 37306 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

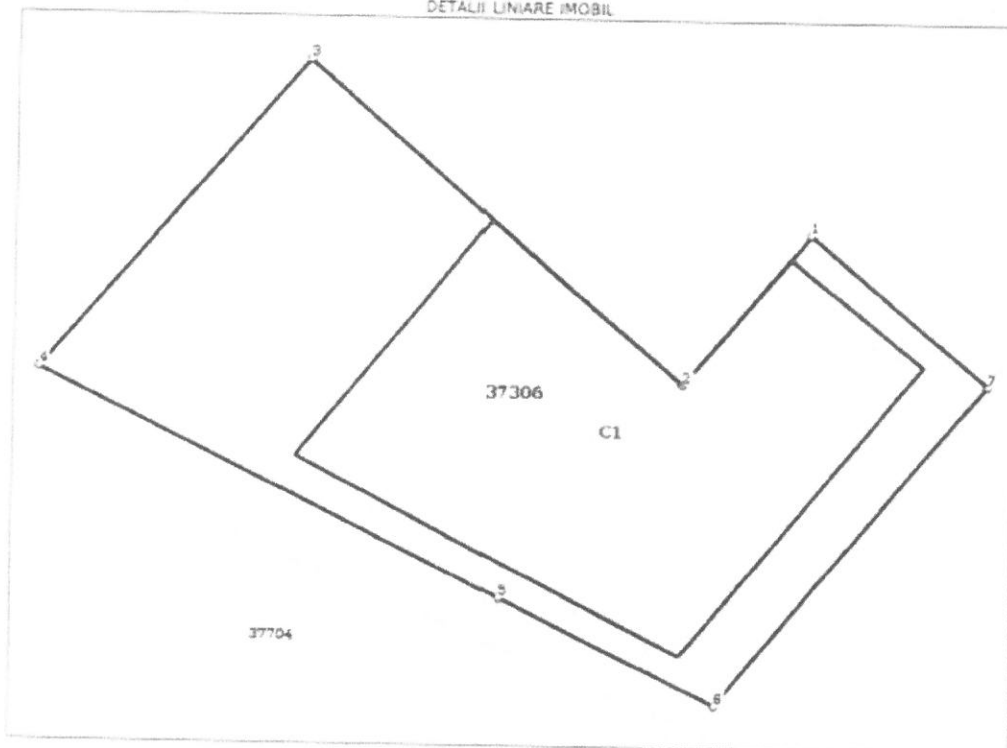
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37306	113	DOMENIUL PRIVAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	113	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.0
2	3	10.026



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa spay.anapi.ro

Formular versiunea 1.1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 37306 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
3	4	8.293
4	5	10.447
5	6	4.882
6	7	8.524
7	1	4.71

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

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

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

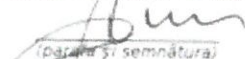
S-a achitat tanful de 147 RON, -Chitanța internă nr.405859/21-08-2018 în suma de 147, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

05-09-2018

Data eliberării,

Asistent Registrator,
FLORENTIN MUGUREL ANCA


(parafă și semnătură)

O.C.P. GIURGIU
CĂLIN CARMEN

(parafă și semnătură)



PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL