

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, către constructorul de bună credință, a terenurilor în suprafață totală de 101,00 mp., situate în Municipiul Giurgiu**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.41.573/10.09.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.41.768/11.09.2019;
- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.4.883/30.01.2019, a domnului Dumitru Aurelian și doamnei Georgescu Mariana;
- contractele de concesiune nr.23.405/19.12.2012, cu act adițional nr.1/358/06.01.2016 și nr.12.454/22.03.2018, încheiate între Municipiul Giurgiu și Dumitru Aurelian - Georgescu Mariana;
- 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 și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.295/28.08.2019 privind stabilirea oportunității vânzării cu drept de preempțiune, către constructorul de bună credință, a terenurilor în suprafață totală de 101,00 mp., situate în Municipiul Giurgiu.

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, către constructorul de bună credință a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 77,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent Bloc B4/1S, înscris în cartea funciară 37428.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune, către constructorul de bună credință a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 24,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent Bloc B4/1S, înscris în cartea funciară 38872.

**Art.3.** Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.33.414/16.07.2019, pentru stabilirea prețului de vânzare a terenurilor în suprafață totală de 101,00 mp., potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** 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 și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

**Art.5.** 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, 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,**

**Pălăngeanu Dunia**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 01 noiembrie 2019  
Nr. 427

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru și 4 voturi împotriva, din totalul de 21 consilieri prezenți

## REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 4883/30.01.2019, domnul Dumitru Aurelian și doamna Georgescu Mariana, solicită cumpărarea terenurilor în suprafață totală de 101,00 mp. situate în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc B4/1S, înscrise în cartea funciară 37428 și 38872, pe care a edificat construcții realizate în baza Autorizațiilor de construire și finalizate conform preceselor verbale de recepție.

Întrucât vânzarea se aprobă pe baza Raportului de evaluare prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a terenurilor în suprafață de 101,00 mp., situate în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc B4/1S”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte va întocmi raportul de specialitate și redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat pentru aprobare.

PRIMAR,  
BARBU NICOLAE



VIZAT:  
Viceprimar ,



## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.41.573/10.09.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a terenurilor în suprafață de 101,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc B4/1S, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

### II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

### III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a terenurilor în suprafață de 101,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc B4/1S.

Prin Hotărârea nr.295/28.08.2019, Consiliul Local al Municipiului a aprobat oportunitatea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a terenurilor în suprafață de 101,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc B4/1S.

Suprafața totală de 101,00 mp., face obiectul contractelor de concesiune nr.23.405/19.12.2012, cu act adițional nr.1/358/06.01.2016 și nr.12.454/22.03.2018, încheiate între Municipiul Giurgiu și Dumitru Aurelian - Georgescu Mariana.

Terenul în suprafață de 77,00 mp., aparține domeniului privat și este înscris în cartea funciară nr.37428, iar terenul în suprafață de 24,00 mp., este înscris în cartea funciară nr.38872.

Pe aceste terenuri sunt realizate construcții cu destinația de spații

preliminară la terminarea lucrărilor, împreună cu avizele și autorizațiile de funcționare ale spațiului, acordurile proprietarilor vecini și contractele de furnizare utilități.

Potrivit prevederilor Codului Administrativ cât și prevederilor din cele două contracte de concesiune mai sus menționate, concesionarul are drept de preempțiune la cumpărarea terenului la preț stabilit de concedent pentru vânzare, printr-un raport de evaluare.

În conformitate cu reglementările PUG actualizat al Municipiului Giurgiu, terenul se regăsește în subzone destinată locuințelor colective medii P+3, P+4 niveluri cu spații comerciale la parter.

Raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare a fost întocmit de către un expert autorizat, prețul de piață total al terenului fiind de 5.760 euro și va fi achitat în lei la cursul lei/euro la data plății .

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de către cumpărător.

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile 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” și ale art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**  

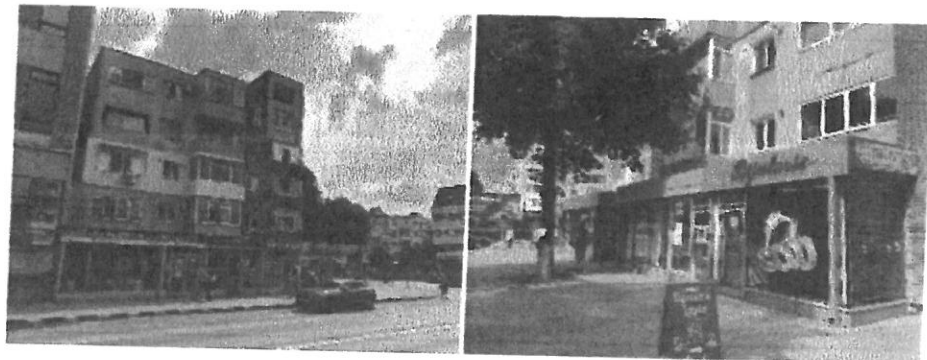

**ÎNTOCMIT,**

  
**Mădălina BURCEA**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr. ....	334/14
anul 2019, luna 07, ziua 16	

## Raport de Evaluare

**Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii**



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării: Evaluator Corabie Iulian

Iunie 2019

Pag 1

JUSTCONTA BUSINESS SRL



**CUPRINS**

**SINTEZA EVALUARII**

**DECLARAȚIA DE CONFORMITATE**

**Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA**

- 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 EVALUARII**

- 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
  - 5.1.2 Abordarea prin cost
  - 5.1.3 Estimarea redeventei minime

**Capitolul 6. CONCLUZII**

- 6.1. Sinteză rezultatelor evaluării
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILĂ  
DOCUMENTAR FOTOGRAFIC  
DOCUMENTE

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: Primăria Municipiului Giurgiu

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

## SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Bulevardul Bucuresti adiacent bloc B4-1S, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea unei eventuale vanzari
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	26.06.2019
Data inspectiei:	25.06.2019
Data raportului:	26.06.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7199 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 apartin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 26.06.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7199 lei /EURO sunt:**

**Valoare proprietate: 5.760 EUR echivalent 27.187 RON**

### NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piața.
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.



JUSTCONTA BUSINESS SRL



## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimata este valabila in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

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

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**Membru titular**

**CORABIE IULIAN**



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștință de cauză că 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 – Cadru 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

# 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 totală de 101 mp conform actelor de proprietate, format din terenul în suprafața de 77 mp (măsurată) și terenul în suprafața de 24 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Bv. București adiacent bloc B4/1S, Județ Giurgiu.

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

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

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

**Data evaluării:** 26.06.2019

**Data inspecției:** 25.06.2019

**Data raportului:** 26.06.2019

### 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](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)

### 1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: [raluca@jconta.ro](mailto: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 referință ai evaluării
  - SEV 102 – Implementare
  - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
  - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
  - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate.*
- ✓ Adresa nr 29.207/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Contract de Concesiune nr 12.454/22.03.2018 emis de Municipiul Giurgiu, Actul additional nr 1/358/06.04.2016 la contractul de concesiune nr 23405/19.12.2012 emis de Municipiul Giurgiu
- ✓ Contract de concesiune nr 25405/19.12.2012 emis de Municipiul Giurgiu
- ✓ Incheierea de intabulare nr 40963/20.07.2018 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 40963/20.07.2018 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 46081/05.10.2016 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Autorizatia de construire nr 184/06.09.2018 emisa de Primaria Municipiului Giurgiu

## 1.5. Clauze de confidentialitate

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

## 1.6. Raspunderea fata de terti

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

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

## Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

### 2.1. Situatia juridica

Terenul in suprafata totala de 101 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 77 mp (conform masuratori)

Adresa: Blv Bucuresti, adiacent bloc B4/1S, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Jud. Giurgiu, ADIACENT BLOC B4/1S

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37428	Din act: - Masurata: 77	Constructia C1 inscrisa in CF 37428-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 37428-C2;

Proprietatea este identificată juridic prin CF 37428 Giurgiu, nr. cad 37428

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 46081/05.10.2016

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>46081 / 05/10/2016</b>	
Act Notarial nr. 3109, din 29/09/2016 emis de BIN Neagoe Mihaela;	
B1	Se infiinteaza cf. 37428 a imobilului cu nr. cad. /Giurgiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.34639/cf.34639; -- nr.cad.35262/cf.35262;
Act Administrativ nr. HCL 247, din 27/09/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN GIURGIU (act administrativ nr. ANEXA 1 A HCL 247/27-09-2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN GIURGIU; act administrativ nr. 20978/19-11-2012 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU.);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 48/77, cota initiala 48/77 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455 OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 34639/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 50225 din 23/11/2012;
Act Administrativ nr. Hotararea nr 305, din 29/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (ANEXA 1 LA Hotararea nr 305/29-08-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA nr 2/B LA Hotararea nr 305/29-08-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adeverinta nr nr. 21302/03-09-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.);	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 29/77, cota initiala 29/77 1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455 OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 35262/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 40411 din 09/09/2013;

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, dreptul real de garanție și sarcini	Referințe
<b>46081 / 05/10/2016</b>	
Act Administrativ nr. 25405, din 19/12/2012 emis de MUN. GIURGIU SI DUMITRU AURELIAN TRAIAN (certificat nr 12813/30.04.2014 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU);	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 49 ani 1) GEORGESCU MARIANA 2) DUMITRU AURELIAN TRAIAN OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 34639/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 20959 din 14/04/2014;
Act Administrativ nr. 2666, din 29/01/2014 emis de MUNICIPIUL GIURGIU SI GEORGESCU MARIANA (Certificat nr 12814/30.04.2014 Primaria Giurgiu);	
C2	Se noteaza Contract de locatiune nr 2666/29.01.2014 asupra imobilului incheiat intre Municipiul Giurgiu si Georgescu Mariana, incepand cu 01.01.2014 pana la 31.12.2014 cu drept de prelungire prin acordul partilor OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 35262/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 20958 din 14/04/2014.

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

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 24 mp

Adresa: Blv Bucuresti, adiacent bloc B4/1S,, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: LOC. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Jud. Giurgiu, ADIACENT BLOC B4/15

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	38872	24	Teren imprejmuit; DOMENIUL PRIVAT Teren intravilan imprejmuit la: Nord: perete cladire; Est: perete cladire; Sud: neimprejmuit; Vest: neimprejmuit.

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38872 Giurgiu, nr. cad.38872

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 40963/20.07.2018.

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>14487 / 14/03/2018</b> Act Administrativ nr. HCLM 69, din 22/02/2010 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 74406, din 12/03/2018 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. 8957, din 28/02/2018 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 69, din 22/02/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare, dobandit prin lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT</b>	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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>40963 / 20/07/2018</b> Act Administrativ nr. 12454, din 22/03/2018 emis de MUNICIPIUL GIURGIU SI DUMITRU AURELIAN TRAIAN;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 25 de ani 1) <b>DUMITRU AURELIAN TRAIAN, si</b> 2) <b>GEORGESCU MARIANA, sotii</b>	A1

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

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

- Am avut la dispoziție Adresa nr 29.207/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- Am avut la dispoziție Contract de Concesiune nr 12.454/22.03.2018 emis de Municipiul Giurgiu, Actul aditional nr 1/358/06.04.2016 la contractul de concesiune nr 23405/19.12.2012 emis de Municipiul Giurgiu

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

- Am avut la dispoziție *Contract de concesiune nr 25405/19.12.2012 emis de Municipiul Giurgiu*
- Am avut la dispoziție *Incheierea de intabulare nr 40963/20.07.2018 emisa de OCPI Giurgiu*
- Am avut la dispoziție *Extras de Carte Funciara nr cerere 40963/20.07.2018 emis de OCPI Giurgiu*
- Am avut la dispoziție *Extras de Carte Funciara nr cerere 46081/05.10.2016 emis de OCPI Giurgiu*
- Am avut la dispoziție *Autorizația de construire nr 184/06.09.2018 emisa de Primaria Municipiului Giurgiu*

### **2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății**

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 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca;
- DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

**Rețeaua feroviara** în Giurgiu:

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

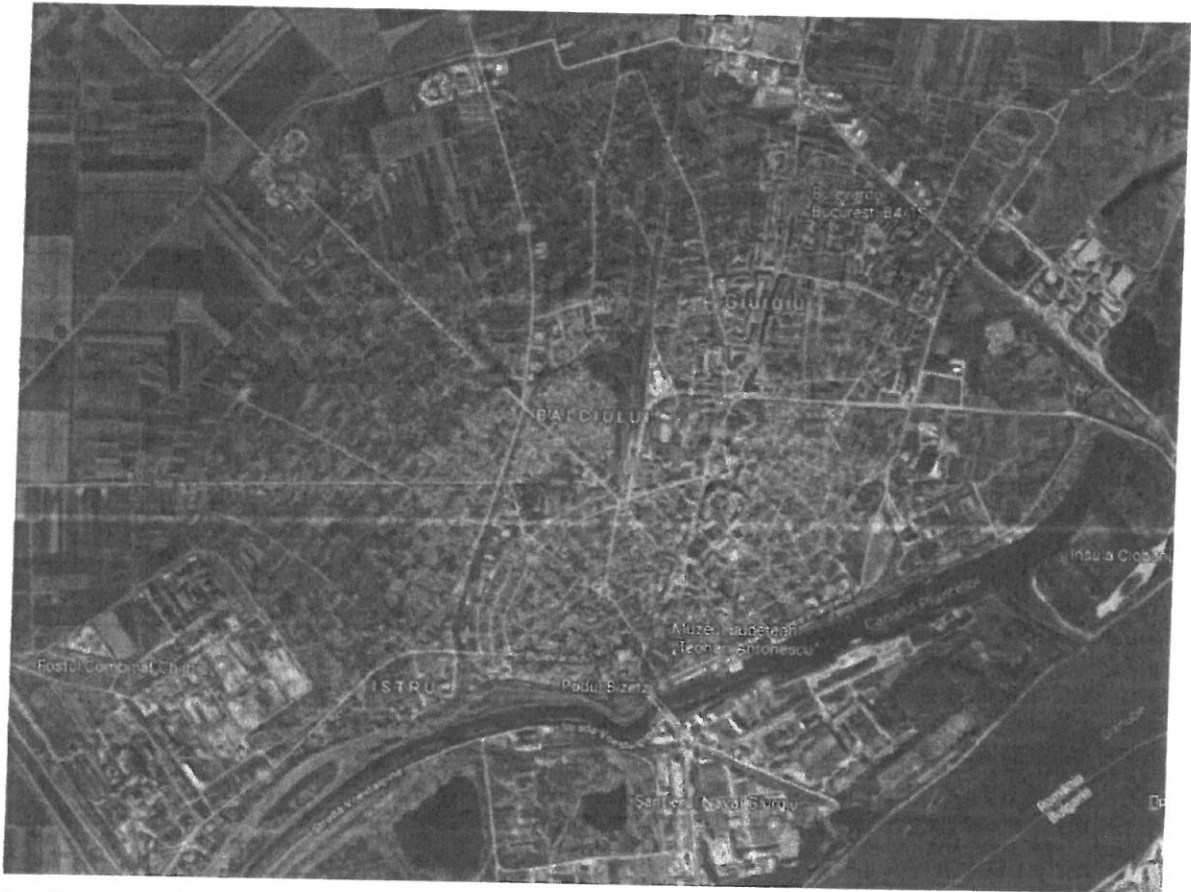
Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată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

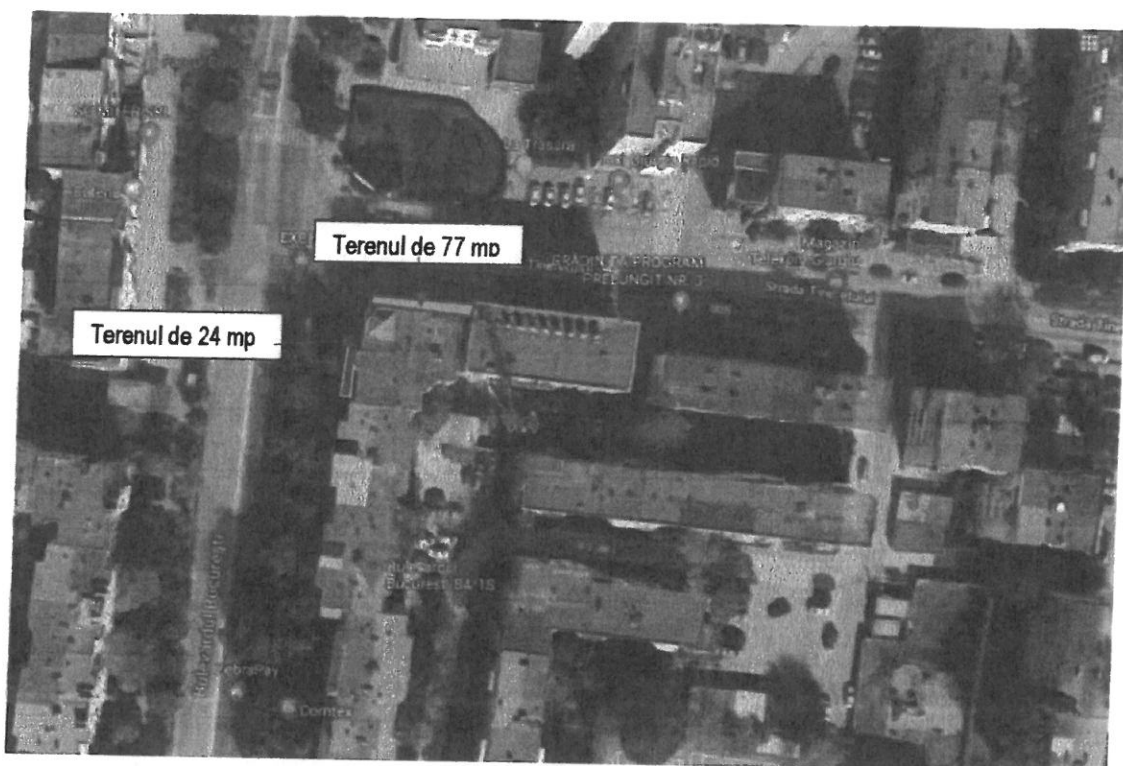
**Economie Giurgiu:** in economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea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



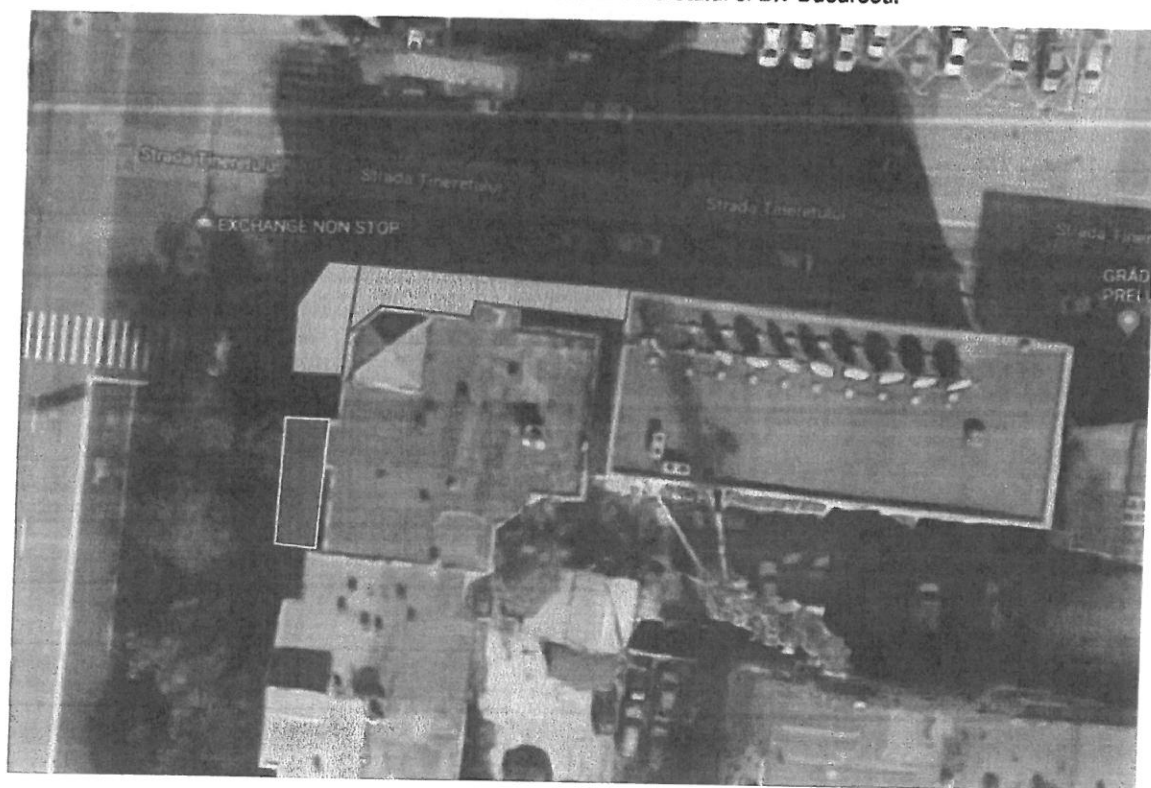
Localizarea proprietatii (terenuri pe Blv Bucuresti, adiacent bloc B4/1S) in partea de nord est a Municipiului Giurgiu.



**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**



Terenurile subiect al evaluarii situate la intersectia strazii Tineretului si Blv Bucuresti.



## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

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

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

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

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

### Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

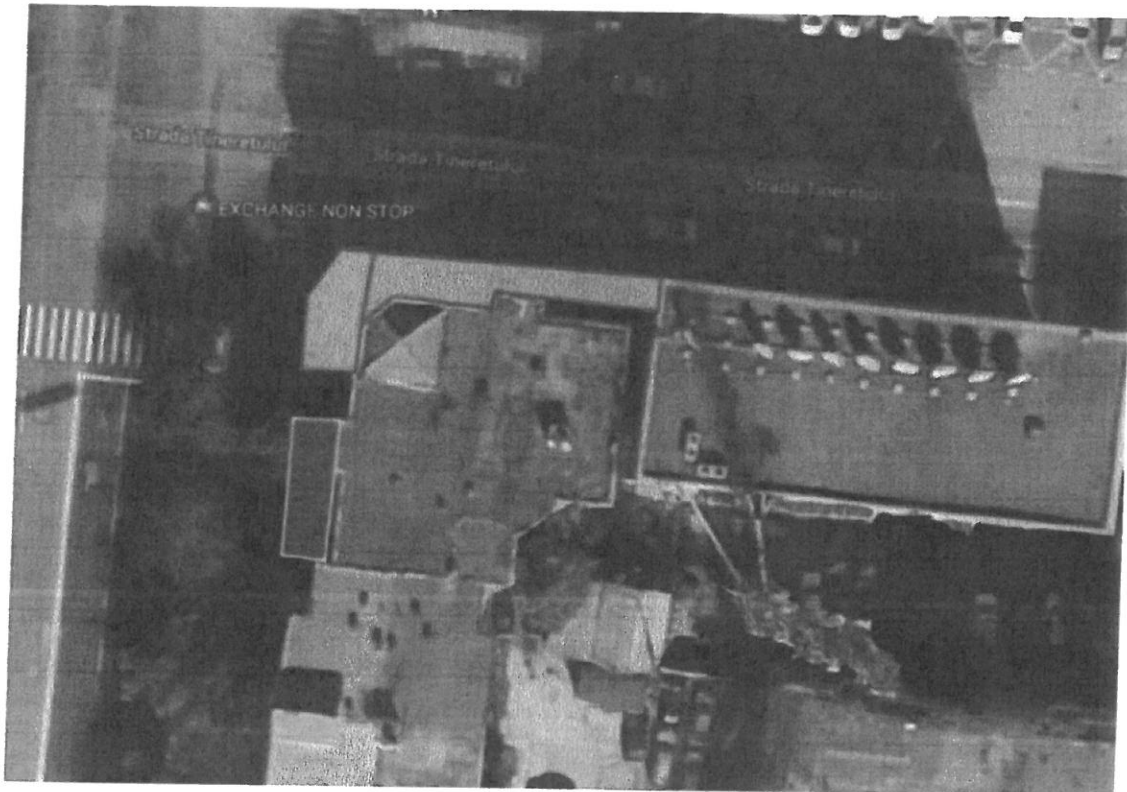
- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate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

### Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

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

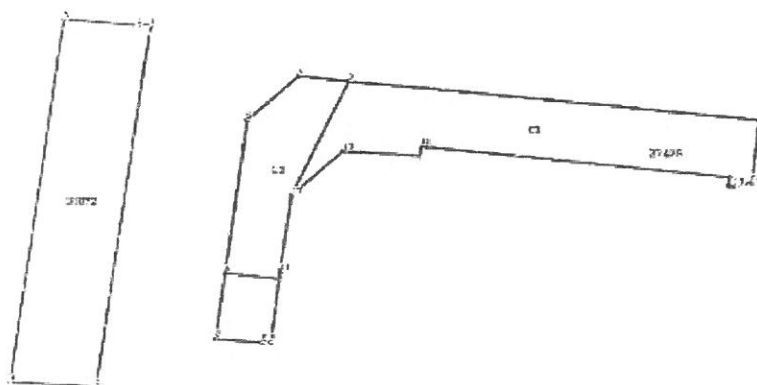
# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

LOCALIZARE a Proprietatii din Blv Bucuresti, adiacent bloc B4/1S (teren in suprafata de 77 mp, nr cadastral 37428 +teren in suprafata de 24 mp, nr cadastral 38872):



Pe terenurile analizate se afla 2 constructii, spatii comerciale, si anume, pe terenul in suprafata de 77 mp, care se afla pe colt, fiind la intersectia strazii Tineretului cu Blv Bucuresti se afla cateva spatii comerciale (pentru care nu am primit nici un document); iar pe terenul in suprafata de 24 mp care se afla pe Blv Bucuresti se afla o constructie spatiu comercial (pentru care am avut la dispozitie o AC)

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in partea de nord est a Municipiului Giurgiu, la intersectia dintre Blv Bucuresti si Tineretului.



Terenul de 24 mp

si

Terenul de 77 mp

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDET GIUREIU

Proprietatea formata din 2 loturi de teren intravilan cu destinatia curti-constructii a fost identificata in baza adresei la data de 25.06.2019 (in evaluare s-a facut ipoteza unui lot unit); pe terenuri se pot observa ca exista constructii cu regim de inaltime parter, din cadre metalice, care au fost inspectate doar la exterior, pentru care nu am avut la dispozitie acte de proprietate.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPi;

proprietatea teren cu nr cadastral 37428 este înscrisă în acest sistem de date:

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



proprietatea teren cu nr cadastral 38872 este înscrisă în acest sistem de date:

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Accesul la cele 2 loturi de teren se realizează direct din Blv Bucuresti (DJ 503), adiacent bloc B4/1S, strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public si din strada Tineretului, strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens (o banda este folosita ca si parcare masini), drum public.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

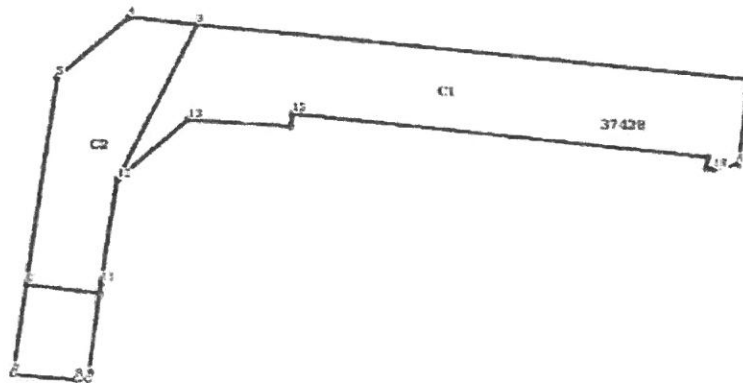
## ➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții

Adresa: Blv Bucuresti, adiacent bloc B4/1S

Suprafața: 77 mp

Numar cadastral: 37428

Carte Funciara: 37428



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața măsurată de 77 mp având o deschidere de 19.45 ml la strada Tineretului, strada asfaltată în partea de nord a proprietății și o deschidere de 9.35 ml la Blv Bucuresti, strada asfaltată în partea de vest a proprietății și o latură de 2.89 ml pe colțul 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 rezidențială cu blocuri și spații comerciale la parter de blocuri;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă; În zona există autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;
- Conform PUG Giurgiu terenul se află situat în: LII-subzona destinată locuințelor colective medii P+3, P+4 niveluri cu spații comerciale la parter;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: Str Tineretului cu un front de 19.45 ml
- la Sud: Blocul B4/1S
- la Est: bloc vecin B4/1S
- la Vest: Blv Bucuresti, cu un front de 12.24 ml (9.35 ml + colț 2.89 ml)

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

### **➤ Construcțiile: spații comerciale**

Adresa: Blv Bucuresti, adiacent bloc B4/1S

Suprafata : 77 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: nu cunoastem

Construcția beneficiază de utilitățile: apă , electricitate, canalizare, gaz;

Structura de rezistență este din cadre metalice.

Acoperișul din grinzi metalice

Tâmplăria exterioară este din profile de aluminiu cu geam termopan

Exista instalatii de aer conditionat

Finisaje diferite in spatiile comerciale

Proprietatile sunt utilizate.

Proprietatile au fost fotografiate doar exterior.

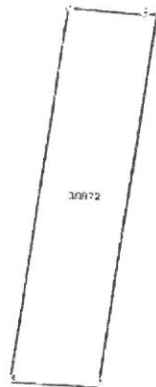
### **➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii**

Adresa: Blv Bucuresti, adiacent bloc B4/1S

Suprafata: 24 mp

Numar cadastral: 38872

Carte Funciara: 38872



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața măsurată de 24 mp având o deschidere de 10.05 ml la Blv Bucuresti, strada asfaltată în partea de 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 rezidențială cu blocuri și spații comerciale la parter de blocuri;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

- Terenul nu se afla in zona inundabila; In zona exista autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulata;
- Conform PUG Giurgiu terenul se afla situat in: LII-subzona destinata locuintelor colective medii P+3, P+4 niveluri cu spatii comerciale la parter

### **Limitele terenului analizat:**

- la Nord: trotuar bloc pe latura de 2.35 ml
- la Sud: trotuar bloc pe latura de 2.35 ml
- la Est: bloc B4/1S pe latura de 10.03 ml
- la Vest: Blv Bucuresti, cu un front de 10.05 ml

### **➤ Constructii: 2 spatii comerciale**

Adresa: Blv Bucuresti, adiacent bloc B4/1S

Suprafata : 24 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 2018

Constructia beneficiaza de utilitatile: apă , electricitate, canalizare, gaz;

Structura de rezistență este din cadre metalice.

Acoperișul din grinzi metalice cu invelitoare din panouri termoizolante gri

Tâmplăria exterioară este din profile de aluminiu cu geam termopan

Exista instalatii de aer conditionat

Finisaje diferite in spatiile comerciale

Proprietatile sunt utilizate.

Proprietatile au fost fotografiate doar exterior.

## **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 imobiliar nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

In analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecărei

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

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

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

*Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone periferice de nord est ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare comerciale*

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

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

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

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

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



## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU**

**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.

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

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

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

**Echilibrul pieței:** Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

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, mărinđ 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 50- 70 €/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 localizată în județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului 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 construita, 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

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

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 – necesita cheltuieli
- utilizare comerciala - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

### **Capitolul 4 BAZELE EVALUARII**

#### **4.1. Tipul valorii estimate**

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata.

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:

**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.

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

- scopul evaluarii;
- data evaluarii;
- caracteristicile si datele de identificare a proprietatii de evaluat;

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

- 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 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 acesta la data evaluării.

## 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 proprietatii imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

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

Printre abordările 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 oferitate 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-edililară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Grila de calcul și ajustările explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	SUBIECT	PROPRIEȚĂȚI COMPARABILE			Explicări ajustări
		A	B	C	
Suprafața teren (mp)	101	550	500	443	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		60	65	56	
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale prețului
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	diferențele sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant al comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-9	-10	-8	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
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)		51.00	55.25	47.97	
Condiții de finanțare		La plata	La plata	La plata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată anticipată și/sau nonplată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Condiții de plată	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)	26.06.2019	0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Localizare	Biv Bucuresti, Giurgiu	Bd CFR	Str Rozelor 38	Str Dunarii 56	Ajustare pozitiva tuturor comparabilelor deoarece au o localizare inferioara proprietatii subiect;
Ajustare (%)		3%	3%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.53	1.66	2.40	
Pret corectat (EURO/mp)		52.53	56.91	50.37	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustări, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		52.53	56.91	50.37	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		52.53	56.91	50.37	
Utilități	el. apa, canal, gaz	el. apa, canal, gaz	el. apa, canal, gaz	el. apa, canal, gaz	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		52.53	56.91	50.37	
Suprafața	101	550	500	443	Ajustare pozitiva tuturor comparabilelor pentru suprafețele mai mari, comparativ cu proprietatea subiect, având în vedere că o suprafața mai mică se vinde mai ușor;
Ajustare (%)		5%	5%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.63	2.85	2.52	
Pret ajustat(EURO/mp)		55.16	59.75	52.89	
Front stradal (m)	19.45 m X 10.05 m	8 m	13 m	10,5	Ajustare pozitiva comparabilei A, B și C pentru un singur front stradal, comparativ cu cel al proprietatii subiect;
Ajustare (%)		5%	5%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.76	2.99	2.64	
Pret ajustat(EURO/mp)		57.91	62.74	55.53	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	Ajustare negativa comparabilei A, B și C deoarece sunt terenuri cu o forma mai apreciata pe piata decat comparabila subiect si mai atractiva pentru potentialii cumparatori;
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1.74	-1.88	-1.67	
Pret ajustat(EURO/mp)		56.18	60.86	53.86	
Alte elemente (autorizație, amenajări)		const.demolabila	const.demolabila	const.demolabila	Au fost necesare ajustari pozitive tuturor comparabilelor deoarece exista constructii demolabile pe terenuri.
Ajustare (%)		2%	2%	2%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.12	1.22	1.08	
Pret ajustat(EURO/mp)		57	62	55	
Corecție totală netă (EURO)		-3	-3	-1	
Corecție totală netă (%)		-4%	-4%	-3%	
Corecție totală brută (EURO)		19	20	19	
Corecție totală brută (%)		31%	31%	33%	
Suprafața teren (mp)	101				
Valoare estimată (Euro/mp)	57 €/mp				
Valoare estimată teren (Euro)	5.760 €				
Valoare estimată teren (RON)	27.187 lei				

Evaluarea s-a făcut în ipoteza unui lot compact de teren, ca și tot unitar, în suprafața de (77 mp+24 mp=101 mp)

Valoarea de piață pentru teren: 57 euro/mp, deci:

5.760 euro echivalent 27.187 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

## Capitolul 6: CONCLUZII

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

<b>Adecvarea</b>	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.
<b>Precizia</b>	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.
<b>Cantitatea informatiilor</b>	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 termeni 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.

Aceasta abordare a fost selectata de evaluator ca fiind pentru cazul de fata abordarea careia i se poate acorda cel mai mare grad de incredere, si reflecta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii subiect. In cazul de fata, in urma analizei caracteristicilor proprietatii evaluate si a pietei, precum si a informatiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piata, existand la vanzare parcele similare cu cea evaluata, lucru care a condus spre un grad mare de incredere in estimarea valorii de piata, in acest caz, **avand in vedere aceste particularitati, evaluatorul considerand abordarea prin piata suficienta pentru evaluarea terenului subiect, alte abordari nefiind necesare.**

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

<b>VALOAREA DE PIATA TEREN</b>	<b>5.760 EUR echivalent 27.187 RON</b>
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



**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR**

**GENERAL**