

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, a terenului
în suprafață de 14,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Alexandriei,
adiacent Bloc B1

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.41.806/11.09.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.42.014/12.09.2019;
- cererea domnului Caraivan Marinela, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.17.873/12.04.2019;
- contractul de concesiune nr.14.012/12.08.2010, încheiat între Municipiul Giurgiu și domnului Caraivan Marinela;
- 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.326/28.08.2019 privind stabilirea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a unui teren în suprafață de 14,00 mp., situat 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,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune, a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 14,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Alexandriei, adiacent Bloc B1, înscris în cartea funciară 35778.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.38.798/21.08.2019, 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 și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

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, 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. 428

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru și 3 voturi împotriva, din totalul de 21 consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată sub nr. 17.873/12.04.2019, domnul Caraivan Marin, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 14,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Alexandriei, adiacent bloc B1, înscris în cartea funciară 35778. Terenul solicitat face obiectul contractului de concesiune nr.14.012/12.08.2010, încheiat cu Municipiul Giurgiu.

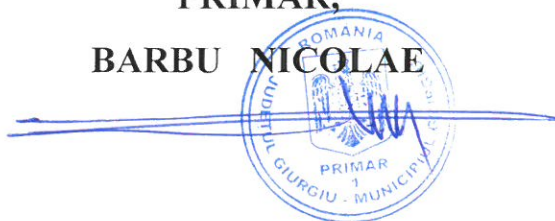
Întrucât vânzarea se aprobă pe baza Raportului de evaluare prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a terenului în suprafață de 14,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Alexandriei, adiacent bloc B1”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte va întocmi referatul 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.

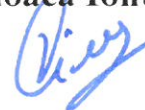
PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
Viceprimar ,

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.41.806/11.09.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, a terenului în suprafață de 14,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Alexandriei, adiacent bloc B1, 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, a terenului în suprafață de 14,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Alexandriei, adiacent bloc B1.

Prin Hotărârea nr.326/28.08.2019, Consiliul Local al Municipiului a aprobat oportunitatea vânzării cu drept de preempțiune a unui teren în suprafață de 14,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu.

Terenul solicitat face obiectul contractului de concesiune nr.14.012/12.08.2010, încheiat cu Municipiul Giurgiu și aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscris în CF nr.35778, având număr cadastral 35778.

Solicitarea petentului are ca suport amenajarea unei grădini de fațadă, conform Autorizației de construire nr.198/28.07.2015.

Raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare a fost întocmit de către un expert autorizat, prețul de piață total al terenului fiind de 938 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” 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 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



Raport de Evaluare

**Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-
constructii in suprafata de 14 mp**



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

August 2019

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Pag 1

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Corabie Iulian'.

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietății-definierea 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

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteză 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, Sos Alexandriei nr 7A adiacent BI B1 judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata, in vederea unei posibile tranzactii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	08.08.2019
Data inspectiei:	07.08.2019
Data raportului:	08.08.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7309 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.

Valorile de piata estimate a bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 08.08.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7309 lei /EURO sunt:

VALOARE PROPRIETATE 938 EUR echivalent 4.438 RON

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

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



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 – 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 definiției 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



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 14 mp localizat în Municipiul Giurgiu, Sos Alexandriei nr 7A adiacent BI B1, Județ Giurgiu.

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

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

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea unei posibile tranzacții.

Data evaluării: 08.08.2019

Data inspecției: 07.08.2019

Data raportului: 08.08.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

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 referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 36.936/07.08.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 71747/19.12.2018 emise de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:100*

1.5. Clauze de confidentialitate

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

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Teren:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 14 mp

Adresa: Sos Alexandriei nr 7A adiacent Bl B1, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Alexandriei Adiacent Bl B1, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	35778	14	Teren imprejmuit: -Nord: gard metal -Est: gard metal -Sud: perete constructie -Vest: gard beton DOMENIUL PRIVAT

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35778 Giurgiu, nr. cad 35778

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 71747/19.12.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22934 / 25/04/2014 Act Administrativ nr. 39474, din 03/04/2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU (HCLM 85/27-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, ANEXA 1 LA HCLM 85/27-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, ANEXA 2 LA HCLM 85/27-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Adresa nr. 9678/03-04-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU.); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu atestare, dobândit prin Lege, cota actuale 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455	A1
71747 / 19/12/2018 Act Administrativ nr. 56505, din 12/12/2018 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU, se noteaza documentatia de actualizare informatii cadastrale avizata de OCPI Giurgiu - Serviciul Cadastru, avand ca obiect rectificarea coordonate imobil.	A1

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat există înscrise sarcini, intabulat drept de concesiune pe o perioada de 20 de ani in favoarea Caraivan Marinell. 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
24239 / 21/05/2015 Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 14012, din 12/08/2010 emis de MUNICIPIUL GIURGIU, CARAIVAN MARINEL (adeverinta nr. 26677/09-07-2015 emisa de Primăria Mun. Giurgiu); C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 20 de ani 1) CARAIVAN MARINEL	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 36.936/07.08.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 71747/19.12.2018 emise de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:100

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat in partea de sud a Romaniei, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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, Tătăraștii de Jos, Tătăraștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Rețeaua feroviara in Giurgiu:

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

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

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

Economie Giurgiu: 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.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Localizarea proprietatii (teren) in partea median vestica a Municipiului Giurgiu.



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Terenul are acces direct la aleea acces in spatele blocurilor.



În orasul Giurgiu exista o suprafata de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, si 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafata agricola este de 1.863 hectare, insumand 1.691 hectare suprafata arabila, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicole, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

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

Suprafata locuita a orasului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

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

Alimentarea cu apa potabila si canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finantare europeana nerambursabila „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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 municipiu este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

Amplasamentul este localizat în zona mediana de vest a Municipiului Giurgiu, în zona din spatele blocurilor din Aleea Alexandriei, în apropiere de Direcția de Impozite și Taxe Locale și Policlinica, Piața Gării într-o zonă liniștită cu un ambianță plăcută și civilizată, având în apropiere parcuri (Parcul Elevilor), instituții de cult (Biserica Sf. Andrei), instituții de învățământ (lic. Tehnologic, lic. Nicolae Cartoian, lic. Tudor Vianu), centre comerciale (Penny Market, Lidl și mini-market-uri pe stradă), instituții culturale (Palatul Copiilor Giurgiu, Teatrul de Vara), restaurante, cafenele, pub-uri, etc.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPİ;

proprietatea teren cu nr. cadastral 335778 este înscrisă în acest sistem de date:

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



Accesul la proprietate se realizează din Soseaua Alexandriei (DJ 504) strada asfaltată cu 2 (două) benzi pe sens, drum public, după ce se trece de Policlinica, se intră pe prima stradă la stânga, Aleea Alexandriei, strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, apoi prima la dreapta și apoi prima la stânga și se merge până la capăt, unde se ajunge la garaje și acolo pe partea stângă se află proprietatea analizată.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții

Adresa: Sos Alexandriei nr 7A adiacent bloc B1

Suprafața: 14 mp

Numar cadastral: 35778

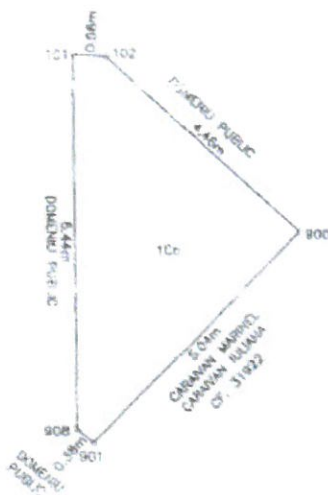
Carte Funciara: 35778

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 14 mp, cu un front de 4.46 ml la aleea de acces între blocuri și pe colț 0.56 m la aleea de acces între blocuri.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea; gaz de la rețea; toate la limita proprietății;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca rezidențială;
- Amplasamentul este împrejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă;
- 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: triunghiulară;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: deschidere de (0.56 ml+4.46 ml) la aleea de acces între blocuri, domeniu public
- la Sud: proprietatea privată cu nr cadastral 31922
- la Est: alea de acces între blocuri, domeniu public
- la Vest: front de 6.44 ml, domeniu public



JUSTCONTA BUSINESS SRL

Abon

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

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

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

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare 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 rezidențială;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone mediane ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare rezidențiale

- terenuri situate în zone cu caracter rezidențial
- având utilități lângă teren
- 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

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.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

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 urbană.

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 ipoteză.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- vanzare teren liber – adecvata
- utilizare rezidentiala – necesita cheltuieli
- utilizare comerciala/industrială - neadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea „actuala”.

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:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă 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 derivă 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/arendei funciare.

Pentru a estima valoarea construcțiilor, evaluatorul a folosit: Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN). Estimarea valorii de piata prin metoda costurilor se bazeaza pe comparatia costului de construire a unei proprietati cu valoarea unei proprietati existente. Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvata:

- **PENTRU TEREN – Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe**

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piata - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau oferite recent. Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate. Din analiza pietei specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

Grila de calcul și ajustările explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafața teren (mp)	14	877	650	330	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		125	107	163	
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențele sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-19	-16	-24	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
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)		106.25	90.95	138.55	
Condiții de finanțare		La piața	La piața	La piața	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau monopiată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Condiții de piață	Actuale 08.08.2019	Actuale, 13.07.2019	Actuale, 13.07.2019	Actuale, 15.07.2019	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		106.25	90.95	138.55	
Localizare	Sos Alexandriei	Str Portului/Episcopiei, langa Inspectoratul Scolar Judetean	Piața Sf Gheorghe 1	Str Calugareni 1, Piața Mare	Ajustare negativă tuturor comparabilelor deoarece sunt localizate superior, având o amplasare ce favorizează un vad atractiv comparativ cu cea a proprietății subiect;
Ajustare (%)		-15%	-10%	-25%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-15.94	-9.10	-34.64	
Pret corectat (EURO/mp)		90.31	81.86	103.91	
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)		90.31	81.86	103.91	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele au destinație de teren construibil;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		90.31	81.86	103.91	
Utilități	el, apa, canal, langa proprietate	gaz el, apa, canal, langa proprietate	gaz el, apa, canal, langa proprietate	gaz el, apa, canal, langa proprietate	nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele au utilități la limita terenului;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		90.31	81.86	103.91	
Suprafața	14	877	650	330	Ajustare negativă tuturor comparabilelor pentru suprafața mai mare, comparativ cu proprietatea subiect, având în vedere că o suprafață mai mică se vinde mai ușor, dar în acest caz suprafața de teren este în afara limitei de teren cautate de piață;
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece au front stradal mai mare, comparativ cu proprietatea subiect;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-13.55	-12.28	-15.59	
Pret ajustat(EURO/mp)		76.77	69.58	88.33	
Front stradal (ml)	app 5 ml	20 ml	20 ml	14.5 ml	
Ajustare (%)		-5%	-5%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-3.84	-3.48	-2.65	
Pret ajustat(EURO/mp)		72.93	66.10	85.68	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/neregulat	plan/neregulat	plan/regulat	Ajustare negativă comparabilei C pentru forma terenului, puțin atractivă, comparativ cu cea a propriului subiect;
Ajustare (%)		0%	0%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	-8.57	
Pret ajustat(EURO/mp)		72.93	66.10	77.11	
Alte elemente (autorizație, amenajări)		constr demolabile	constr demolabile	liber	Au fost necesare ajustări pozitive comparabilelor A și B deoarece există construcții demolabile pe terenuri.
Ajustare (%)		2%	2%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.46	1.32	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		74	67	77	
Corecție totală netă (EURO)		-51	-40	-86	
Corecție totală netă (%)		-40%	-37%	-53%	
Corecție totală brută (EURO)		54	42	86	
Corecție totală brută (%)		43%	39%	53%	
Suprafața teren (mp)	14	mp			
Valoare estimată (Euro/mp)	67 €/mp				
Valoare estimată teren (Euro)	938 €				
Valoare estimată teren (Ron)	4,438 lei				
* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabilă: B					

Valoarea de piață pentru teren: 67 euro/mp, deci:

938 euro echivalent 4.438 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.**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOARE PROPRIETATE 938 EUR echivalent 4.438 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



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

6.2. CERTIFICARE

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.

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

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

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

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR
Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

SECRETAR GENERAL