

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 5.637,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.36.687/22.08.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.36.688/22.08.2018;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123, alin.(2) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Municipiului Giurgiu, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.256/28.06.2018, privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație publică a terenului situat în Municipiul Giurgiu, Tarla 19.

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit „b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare care stabilește prețul de vânzare prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 5.637,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Tarla 19, identificat cu nr. cadastral 39054, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

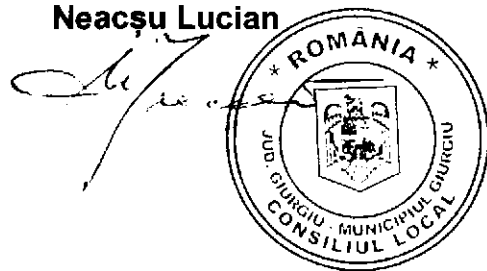
Prețul nu include TVA și va fi achitat de către cumpărător.

Art.2. 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 data adoptării hotărârii.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Neacșu Lucian



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 29 august 2018
Nr. 340**

Adoptată cu un număr de 14 voturi pentru și 3 voturi împotriva, din totalul de 17 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 5.637,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, Tarla 19, având număr cadastral 39054, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

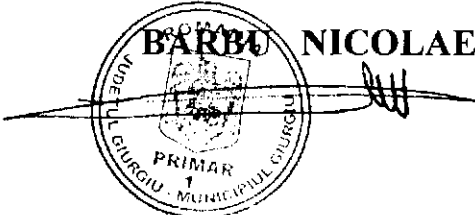
Față de cele prezentate, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 5.637,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu ”

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 și în fața consiliului local pentru aprobare.

PRIMAR,

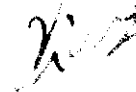
BARBU NICOLAE



The stamp is circular and contains the text: 'ROMANIA' at the top, 'JUDEȚUL GIURGIU' on the left, 'MUNICIPIUL GIURGIU' on the right, and 'PRIMAR' at the bottom. In the center is a coat of arms. A signature is written across the stamp.

VIZAT:
Viceprimar ,

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.36.688/22.08.2018, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 5.637,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Tarla 19, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată, privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 5.637,00 mp., situat în Giurgiu, Tarla 19.

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.

Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin Hotărârea nr.256/28.06.2018, a acordat avizul de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 5.637,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Tarla 19.

Față de cele prezentate , propunem aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 5.637,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Tarla 19, care aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

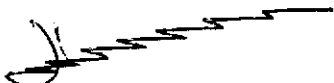
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36, alin. (2), lit.,c”, alin. (5), lit.,b”, art.45, alin(3), din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local 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 întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

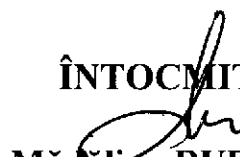
DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA





S.C. T O T A L E V A L S.R.L.
PERSOANĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, etaj parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005
mobil: 0721 227 505; 0721 330 203;
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com
www.evaluari-imobiliare-giurgiu.ro

Nr. 30/12.07.2018

RAPORT DE EVALUARE

BUN IMOBIL
teren intravilan arabil, în suprafață de 5.637 m²
situat în
Mun. Giurgiu, Tarla 19, Jud. Giurgiu
CF nr. 39054

CLIENT și DESTINATAR

Primaria Municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu

IULIE - 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN INTRAVILAN ARABIL, în suprafață de 5.637 m² situat în mun. Giurgiu, Tarla 19, Jud. Giurgiu, CF nr. 39054.

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea valorificarii.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

- **Cea mai bună utilizare** în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: **curti constructii.**

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 11.07.2018, este:

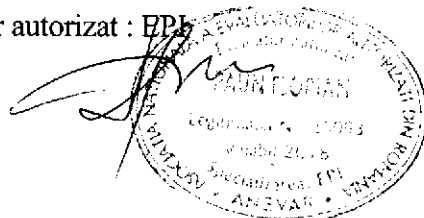
- **Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând Metoda comparației directe:**

$V_{\text{teren intravilan}}, St = 5.637 \text{ mp} = 45.100 \text{ euro}$ echivalent a rotund **210.100 lei**

la cursul valutar de 4,6587 lei/euro

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie
Gradinaru Gheorghe
Administrator
Paun Florian
Evaluator autorizat : EPI



CUPRINS

Cap I	INTRODUCERE	3
I.1.	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
I.2.	Certificare	4
Cap	PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE	5
II.		
II.1.	Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	5
II.2.	Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.	5
II.3.	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	5
II.4.	Dreptul de proprietate evaluat	6
II.5.	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
II.6.	Data estimării valorii	6
II.7.	Data inspecției	6
II.8.	Data finalizării raportului de evaluare	6
II.9.	Moneda raportului de evaluare	6
II.10.	Modalități de plată	7
II.11.	Inspecția proprietății	7
II.12.	Surse de informații	7
II.13.	Clauze de nepublicare	7
II.14.	Valabilitatea raportului de evaluare	8
II.15.	Ipoteze și condiții limitative	8
Cap	PREZENTAREA DATELOR	10
III.		
III.1	Identificarea proprietății	10
III.2.	Descrierea juridică	10
III.3.	Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	10
III.4.	Informații despre amplasament	11
III.5.	Descrierea amenajărilor și a terenului	11
III.6.	Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate	11
III.7.	Analiza pieței imobiliare	12
Cap	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	15
IV		
IV.1.	Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)	15
V	Evaluarea terenului. Metoda comparației directe	16
VI	Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului	19
Cap	ANEXE	21
VII		
	Grila calcul – Abordarea prin comparații directe	
	Oferte comparabile	
	Documente de proprietate	
	Documentație fotografică	

CAPITOLUL I

INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	12.07.2018
Data inspectiei	04.07.2018
Data evaluarii	11.07.2018
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren intravilan
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, Tarla 19, Jud. Giurgiu, CF nr. 39054.
Cartier / amplasare	Zona mixta: industriala si agricola
Utilitati	Energie electrica
Acces	Rutier (carosabil asfaltat) cca. 250 m din DN 5.
Deschidere	20 m
Suprafata teren	5.637 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber.
Curs schimb valutar	4,6587
Valoarea de piata estimata	45.100 eur, sau 210.100 lei
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr.cerere 26538/14.05.2018, asupra terenului nu figureaza sarcini.
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

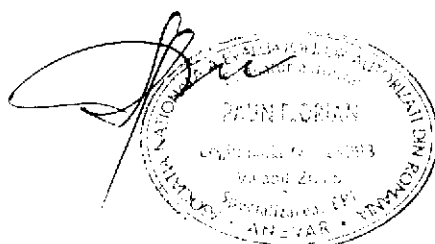
1.2.Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimatia 15093.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN ARABIL

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, Tarla 19, Jud. Giurgiu, CF nr. 39054.

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea valorificarii.

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

Dreptul de proprietate asupra terenului este inregistrat in Cartea Funciara nr. 39054 a localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, cu nr. cadastral 39054.

In conformitate cu extrasul de CF prezentat, asupra proprietatii nu figureaza sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.07.2018, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2018. Data evaluării este 12.07.2018.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 04.07.2018, de catre evaluator autorizat Paun Florian, legitimatie nr. 15093 in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluarii (11.07.2018) este cel afisat de BNR si anume 4,6587 lei/EUR.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluarii
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- Extras de carte funciara pentru informare
- Incheiere de intabulare
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- HCLM Giurgiu
- Comparabile

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Publicatii privind piata imobiliara
- Articole de presa
- Site-uri imobiliare

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

- Ipoteze:**
- ▶ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
 - ▶ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
 - ▶ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - ▶ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
 - ▶ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - ▶ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
 - ▶ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea astimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
 - ▶ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
 - ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
 - ▶ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

3. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. cerere 26538/14.05.2018 si HCLM Giurgiu nr. 256/28.06.2018, prezentate de client, proprietatea este descrisa astfel : teren intravilan arabil in suprafata de 5.637 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Giurgiu; asupra terenului nu figureaza sarcini.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona periferica de Est a loc. Giurgiu, in zona mixta (agricola si industriala).
- Tipul zonei: mixta: agricola si industriala. Asa cum se poate observa din Planul de amplasament si delimitare a imobilului, atasat la anexele acestei lucrari, terenul este invecinat in partea de Vest si Sud cu mai multe proprietati industriale, iar in partea de Est cu terenuri agricole, la Nord fiind drumul de acces spre DN 5.
 - Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale.
- Unitati comerciale in apropiere : nu
- Unitati de invatamant: nu
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: nu
- Muzeu: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: proprietati industriale si proprietati agricole.

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona periferica, mixta: la limita dintre proprietati industriale si proprietati agricole.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: S = 5.637 mp, deschidere 20 m.

- Inclinare : plat

- Forma: regulata
- Acces: **rutier** din strada cu carosabil asfaltat
 - Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta – la capatul terenului cablu subteran si stalpi curent electric.

Retea urbana de apa: inexistentă

Retea urbana de termoficare: inexistentă

Retea urbana de gaze: inexistentă

Retea urbana de canalizare: inexistentă

Retea urbana de iluminat stradal: inexistentă

- Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: teren arabil
- Servituti de trecere: nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor: Teren intravilan arabil cu vecinatati proprietati industriale.

Date privind impozitele si taxele: Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente:

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii sunt disponibile in Contractul de vanzare – cumparare pus la dispozitie:

Data: -

Vanzator: -

Pret vanzare: -

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și

nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Analiza pietei imobiliare: Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona mixtă, industrială și agricolă) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor din Municipiul Giurgiu, specifice zonei periferice mixte a terenurilor intravilane arabile ce pot deveni ușor terenuri pentru construcții similare cu cele învecinate.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona periferică și mediană (cu ajustarea de rigoare) a Municipiului Giurgiu.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Generalități

Municipiul Giurgiu, este amplasat în partea de sud a României, la 65 km de București.

Municipiul Giurgiu, reședința de județ, este vechi vază comercială la Dunăre al Tării Românești, situat la 60 km de Capitala țării, pe drumul european E70, ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu.

Orășul, legat prin întreaga sa activitate din trecut și prezent de Dunăre, se cere a fi valorificat ca escază sau punct de plecare spre și dinspre București.

Prima atestare documentară a Giurgiului s-a făcut în "Codex latinus", în anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mica si mare capacitate, terestre si navale, comerțul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, electricitate si gaze. In plus, autoritatile au in vedere modernizarea strazilor.

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul ofertelor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenuri destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari.

"Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare", a explicat analistul imobiliar dr. Ion Radu Zilisteanu, pentru Ziare.com.

Preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

"In special in investitiile in terenuri este foarte importanta masa critica economica pe care o are regiunea respectiva. Cu cat o anumita zona este mai bine din punct economica, atrage investitori in alte domenii decat cel imobiliar, atunci el devine atractiv si pentru investitiile imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta", a precizat Radu Zilisteanu. (sursa :ziare.com)

Pe de alta parte, piata terenurilor va fi si prima care isi va reveni dupa incheierea crizei, deoarece foarte multi investitori vor incerca sa profite de oportunitatea pretului redus, este de parere analistul.

"Este imposibil de estimat cand se va incheia criza, pentru ca situatia este extrem de complexa si de fluida. Cum nici in economie nu se intrezareste o crestere consistenta in acest an, atunci este clar ca si piata imobiliara va mai avea de asteptat", a spus acesta, in special in contextul in care indicatori imobiliari prezinta semne de ameliorare cu o intarziere de pana la 12 luni fata de revenirea economiei.

Cine cumpara in prezent

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, in scopul construirii de locuinte, dar si investitorii care vaneaza oportunitatile oferite de criza, cei care vor sa profite de preturile scazute ale terenurilor, dar ale manoperei si materialor de constructii, a aratat Radu Zilisteanu.

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte bune si sunt deservite de toate utilitatile.

"Sunt suficiente oportunitati de investiti, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70 fata

de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piata terenurilor intra intr-un nou ciclu.

Achizitiile masive de teren realizate in vederea extinderii de catre marii retaileri alimentari si de bricolaj sunt inlocuite treptat cu investitiile dezvoltatorilor imobiliari interesati de birouri si rezidential.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioada propice pentru dezvoltarea retelelor de retail (supermarketuri, discounteri si benzinarii), care dupa acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat intr-o etapa de dezvoltare. Consultatii imobiliari prevad ca aceasta categorie de investitori se va opri din achizitii in urmatorii doi ani si va fi inlocuita de dezvoltatorii imobiliari traditionali.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ceea ce priveste oferta competitive pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 10 Euro/mp si 15 Euro/m, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cere rea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment in zona periferica si mediana, piata este una a vanzatorului, oferta fiind inferioara cererii iar in zona periferica, piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

CAP.4. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

In plus fata de a fi probabil rezonabila. CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productiv (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zone similare ale loc. Giurgiu. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Da	Da	Da
Agricol	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Da	Da	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **agricola**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, momentan, este cea de teren cu destinatie agricola. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

a) este fizic posibila

c) este fezabila financiar

b) este permisa legal

d) este maxim productiva

CAP.5. EVALUAREA TERENULUI

5.1. Metode de evaluare:

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectiv abordarea prin piata (metoda comparatiei).

Metoda comparatiei directe:

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost oferite recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari - cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 10 si 15 euro/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii/oferte cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotate ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin studierea ofertelor.

In anexa nr. 1 este prezentata *Grila comparatiilor de piata*, In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea proprietatii analizate. Aceasta a fost estimata la:

45.100 EUR, echivalent 210.100 LEI

la un curs BNR de 4,6587 lei/eur

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN GRILA CORECTIILOR DE PIATA

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%

- Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

Restrictii legale

Deoarece nu avem cunosinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare – pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte inca de actualitate– pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, str. Mihail Sadoveanu, nr. 7, jud. Giurgiu, CF nr. 37943.

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs locatie subiect

A: superioara B: similara C: superioara D: inferioara

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A: -5% pt. B: 0% pt. C: -15% pt. D: +10%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipica diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, ajustare -10%

Comparabila B, -5%

Comparabila C, 0%

Comparabila D, 0%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa între suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru forma si front stradal

Deoarece comprabila A are aceeași forma ca și proprietatea subiect, și are front stradal, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comprabila B are aceeași forma ca și proprietatea subiect, și are front stradal, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comprabila C are aceeași forma ca și proprietatea subiect, și are front stradal, nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comprabila D are aceeași forma ca și proprietatea subiect, și nu are front stradal, au fost aplicate ajustari -10%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeasi inclinare ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila B are aceeasi inclinare ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila C are aceeasi inclinare ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila D are aceeasi inclinare ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati identice cu ale subiectului, nu au fost aplicate ajustari,	0%
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati identice cu ale subiectului, nu au fost aplicate ajustari,	0%
Deoarece comparabila C nu are aceleasi utilitati identice cu ale subiectului, au fost aplicate ajustari,	-10%
Deoarece comparabila D nu are aceleasi utilitati identice cu ale subiectului, au fost aplicate ajustari,	-5%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Corectii pentru acces

Deoarece comparabila A are acces la drum situat in planul 2, ajustare	0%.
Deoarece comparabila B are acces la drum situat in planul 2, ajustare	0%.
Deoarece comparabila C are acces la drum situat in planul 2, ajustare	0%.
Deoarece comparabila D are acces la drum situat in planul 2, ajustare	0%.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat – dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat:

Destinatia terenului A - intravilan curti constructii - superioara proprietatii subiect ,	au fost aplicate ajustari,	-5%
Destinatia terenului B - arabil - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari	
Destinatia terenului C - intravilan curti constructii - superioara proprietatii subiect ,	au fost aplicate ajustari,	-5%
Destinatia terenului D - arabil - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari	

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin comparatia directa = **45.100 EUR, echivalent 210.100 LEI**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie/oferta 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 lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

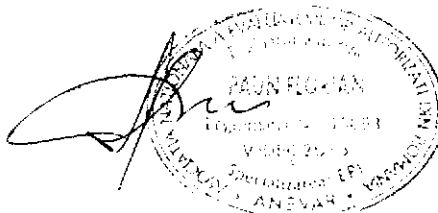
Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la:

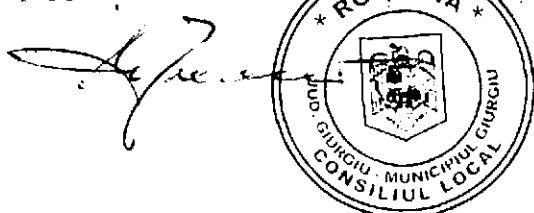
45.100 EUR, echivalent 210.100 LEI , la cursul valutar de 4,6587 lei/euro

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI

Paun Florian



PRESEDINTE DE SEDINTA



SECRETAR

Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi*, pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii juste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

ECHIPA

Echipa Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

7. ANEXE

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare data	Mun. Giurgiu, Tarla 19, intravilan arabil	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Zona ISZIP	Mun. Giurgiu, Sos. Bucuresti km 5	Mun. Giurgiu, Zona Sos. Balanoaiei periferic
Suprafața [mp]	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	5.637	904	3.500	11.463	10.000
PREȚ VÂNZARE EUR		10.848	35.000	171.945	100.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		12,00	10,00	15,00	10,00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,20	-1,00	-1,50	-1,00
Pret de vanzare ajustat		10,80	9,00	13,50	9,00
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,80	€ 9,00	€ 13,50	€ 9,00
RESTRICTIILE LEGALE					
Restrictii legale		fara	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictii legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,80	€ 9,00	€ 13,50	€ 9,00
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,80	€ 9,00	€ 13,50	€ 9,00
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,80	€ 9,00	€ 13,50	€ 9,00

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Tarla 19, intravilan arabil	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Zona ISICIP	Mun. Giurgiu, Sos. Bucuresti km 5	Mun. Giurgiu, Zona Sos. Balanoaiei periferic
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,80	€ 9,00	€ 13,50	€ 9,00
LOCALIZARE					
Localizare	Mun. Giurgiu, Tarla 19, intravilan arabil	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Zona ISICIP	Mun. Giurgiu, Sos. Bucuresti km 5	Mun. Giurgiu, Zona Sos. Balanoaiei periferic
Ajustare unitara sau procentuala		-5,0%	0%	-15%	10%
Ajustare totala pentru localizare		-€ 0,54	€ 0,00	-€ 2,03	€ 0,90
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,26	€ 9,00	€ 11,48	€ 9,90
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)	5637	904	3500	11463	10000
Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	-5%	0%	0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-€ 1,03	-€ 0,45	€ 0,00	€ 0,00
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	formă geometrică regulată da	regulata da	regulata nu	regulata da	regulata da
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
Ajustare totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,99
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,23	€ 8,55	€ 11,48	€ 8,91
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / nu / nu / nu / nu	similar	similar	superior	superior
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-10%	-5%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	-€ 1,15	-€ 0,45
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,23	€ 8,55	€ 10,33	€ 8,46

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Tarla 19, intravilan arabil	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Zona ISCIP	Mun. Giurgiu, Sos. Bucuresti km 5	Mun. Giurgiu, Zona Sos. Balanoaiei periferic
DRUM DE ACCES					
tip carosabil	pietruit plan 2	pietruit plan 2	pietruit plan 2	pietruit plan 2	pietruit plan 2
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru acces		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9,23	€ 8,55	€ 10,33	€ 8,46
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	arabil	superior	similar	superior	similar
Ajustare unitara sau procentuala		-5,0%	0,0%	-5,0%	10,0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 0,46	€ 0,00	-€ 0,52	€ 0,85
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8,77	€ 8,55	€ 9,81	€ 9,31
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8,8	€ 8,6	€ 9,8	€ 9,3
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 2,03	-€ 0,45	-€ 3,69	€ 0,31
	(procentual)	-19%	-5%	-27%	3%
	(absolut)	€ 2,03	€ 0,45	€ 3,69	€ 3,18
Ajustare totală brută	(procentual)	18,8%	5,0%	27,3%	35,4%
Suprafata	5637				
Opinie / mp	€ 8,0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	COMP. B
Valoare estimata					
EURO	45.100				
Valoare RON	210.100				
Curs valutar	4,6587				
Data evaluarii	11.iul.18				



12 €

[Vezi toate anunțurile](#)
[Anunțuri similare](#)

Giurgiu, judet Giurgiu
 Vezi pe harta

Teren Intravilan Giurgiu 904 mp

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 14:37, 15 mai 2018. Numar anunt: 62604220

[Promoveaza anuntul](#)
[Actualizeaza anuntul](#)


Alex

Pe site din dec 2013

[Anunțurile utilizatorului](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utia **904 m²**

[Raporteaza](#)
[Tipareste](#)

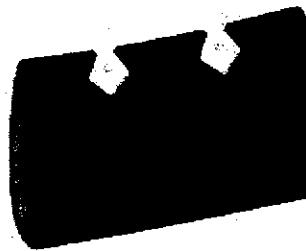
Participa! **Cumpara Neumarkt si uita-te sub capac sau cheita.**

teravilan Giurgiu, 904 mp, aflat pe sos Balanoaiei, nr 127A. Posibilitate racord la apă, gaze, curent, gaze, etc. Am toate actele pe numele meu.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
 disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

[Autentificare](#)[Creare Cont](#)[Ajutor](#)[Căutare avansată](#)[Anunțuri Județul Giurgiu](#) / [Anunțuri Giurgiu](#) / [Anunțuri Imobiliare in Giurgiu](#) / [Anunțuri Terenuri in Giur](#)

PERSOANĂ FIZICĂ

[Căutare avansată](#)[Salvează anunțul](#)**SALVEAZĂ ANUNȚUL****Ți-e lu**

Cu Pachetul și cardul Ma te bucuri de și alte avant

AFLĂ C

Teren 3500mp iscip giurgiu

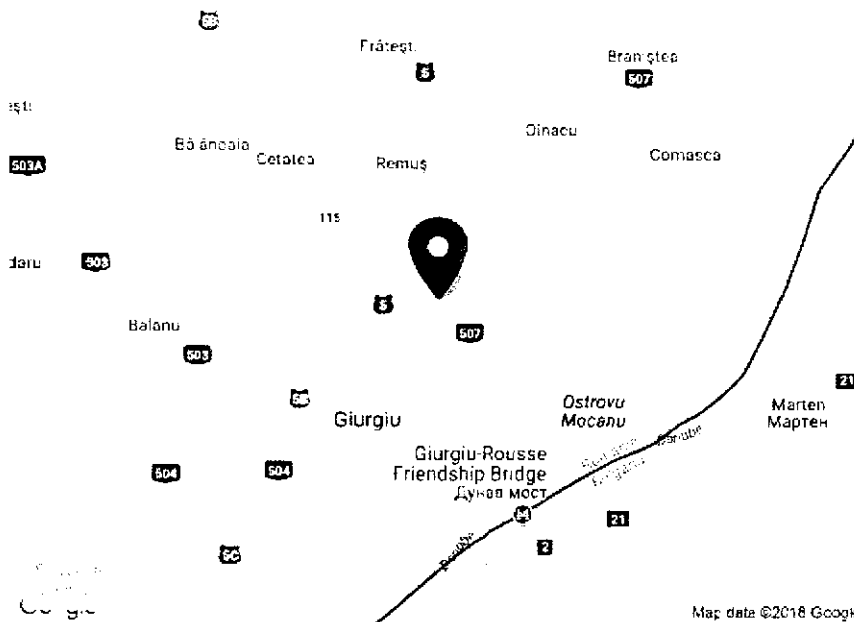
Giurgiu, Giurgiu

Acum 3 săptămâni

10 EUR

la-ți pachetul de FIX + MOBIL care ți se potrivește și ai cadou o tabletă sau un TV la alegere.

La pachetele Telekom beneficiezi de reduceri exclusive ca în



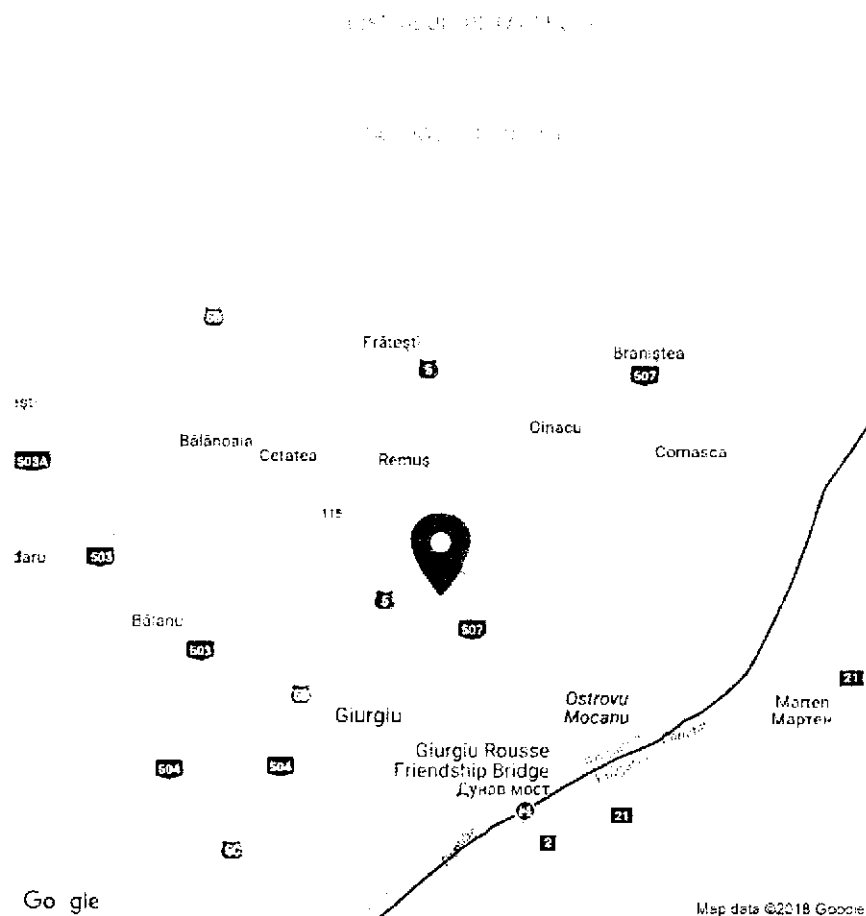
Zona	Nord-Est	Tip teren	Teren agricol
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	3500

Informații detaliate despre teren: [Teren 3500mp iscip giurgiu, 10 eur - Lajumate.ro](#)

5/31/2018

Teren 3500mp iscip giurgiu. 10 eur - Lajumate.ro

Teren 3500 mp amplasat intre
CAP 9 MAI si ISICIP Giurgiu, acces
si pe la plase sudate din DNS sau
pe langa Euromobila ,situat la noua sosea de centura care va ocoli comuna
Oinacu.



1/2

Calculator Rate

Creează oferte de
vreaucredit.ro

Valoarea

Durata creditului

40

EUR

240

1200

1200000

Calculatorul este un instrument informativ care nu reprezintă o ofertă de creditare și nu este o garanție a rezultatelor. Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați serviciul clienți la numărul de telefon 021 200 2000 sau pe adresa de e-mail info@vreaucredit.ro.

Anunțuri Județul Giurgiu / Anunțuri Giurgiu / Anunțuri Imobiliare in Giurgiu / Anunțuri Terenuri in Giur

PERSOANĂ FIZICĂ

Markets
A World of Markets

ZERO FEES ON
DEPOSITS
BROKER

Forex trading involves risks. Please read the PDS on our website.

Salvează anunțul

Salvează anunțul

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren intravilan 11463 mp

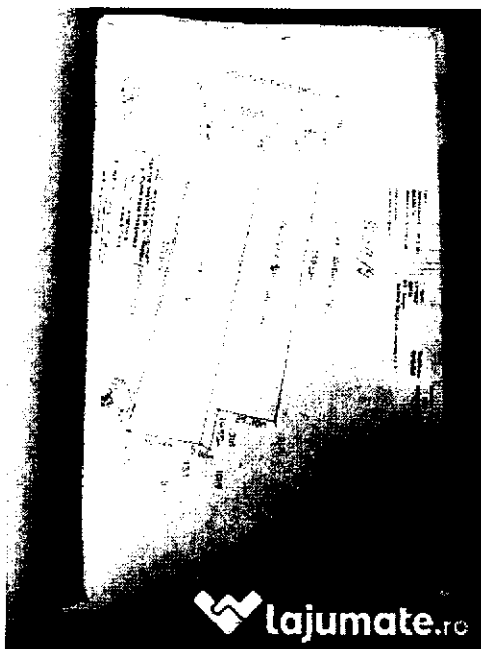
Giurgiu, Giurgiu

Acum 2 săptămâni

15 EUR

la-ți pachetul de FIX + MOBIL care ți se potrivește și ai cadou o tabletă sau un TV la alegere.

La pachetele Telekom beneficiazi de reduceri sustinute online



Anunțuri Judetul Giurgiu / Anunțuri Giurgiu / Anunțuri Imobiliare in Giurgiu / Anunțuri Terenuri in Giur



PERSOANĂ FIZICĂ

02020704490

0767313131

SALVEAZĂ ANUNȚUL

DETALII

Teren 10000mp in Giurgiu Șoseaua Balanoaiei

Giurgiu, Giurgiu

Acum o săptămână

10 EUR

Ia-ți pachetul de FIX + MOBIL care ți se potrivește și ai cadou o tabletă sau un TV la alegere.

La pachetele Telekom beneficiazi de reduceri exclusive online



02020704490



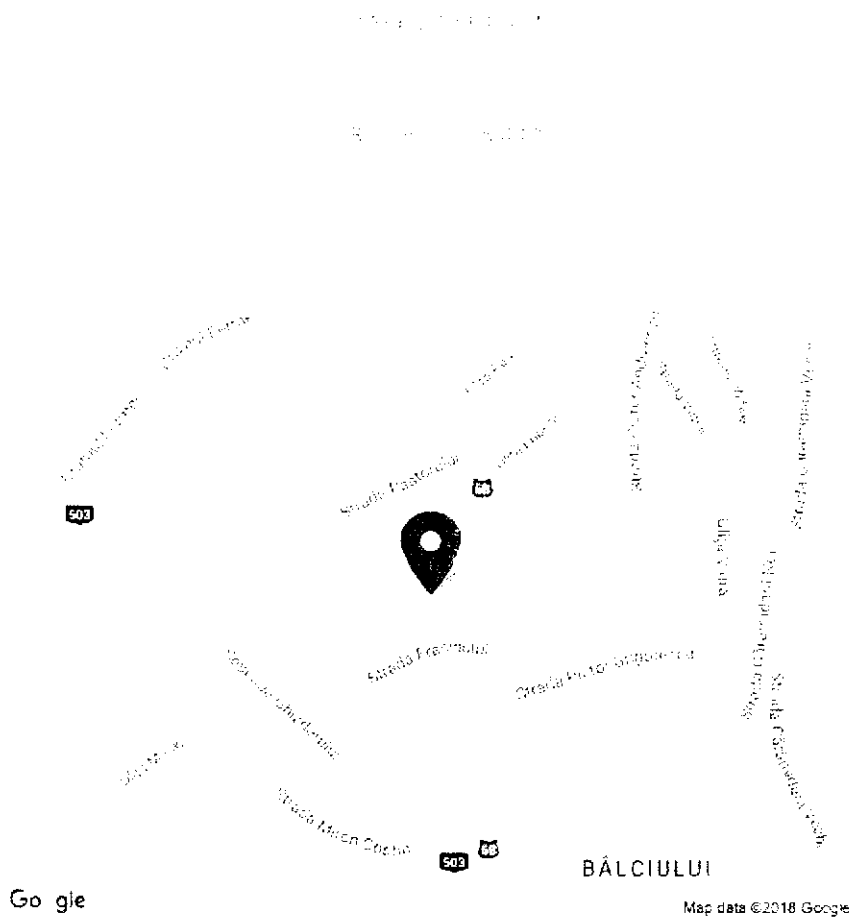
Vezi oferta de teren 10000mp in Giurgiu Șoseaua Balanoaiei, 10 eur - Lajumate.ro

5/31/2018

Teren 10000mp in Giurgiu Șoseaua Balanoaiei, 10 eur - Lajumate.ro

Zona	Semicentral	Tip teren	Livadă
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	10000
Utilități	Da		

Vand teren sau loturi de teren intre strada Frasinului si str Sabarului pe Soseaua Balanoaiei, zona de case. Zona are retea de alimentare cu apa, canal, gaze, curent electric. A se vedea poza atasata: ce este delimitat cu rosu este zona care se vinde, accesul este marcat cu albastru si are o latime de 4m urmand a fi prelungit functie de cum se vor imparti/vinde loturile.



Despre zona "Semicentral" (părerii exprimate de 196 de utilizatori, pe o scară de la 1 la 10)

SĂNĂTATE ȘI
SIGURANȚĂ

CULTURĂ ȘI
EDUCAȚIE

AMBIANȚĂ ȘI
LIFESTYLE

TRANSPORT ÎN
COMUN



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080314
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.28.605/02.07.2018**

CĂTRE,

S.C. TOTAL EVAL S.R.L.

Bulevardul C.F.R., bloc 20 IPB, parter

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de Evaluare, la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 6.000 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Tarla 19, identificat cu număr cadastral 39054, în vederea demarării procedurii de vânzare prin licitație public.



Nicolae BARBU

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE**

Mădălina BURCEA



100057646849

Incheiere Nr. 26538 / 14-05-2018



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

Dosarul nr. 26538 / 14-05-2018
INCHEIERE Nr. 26538

Registrator: CORINA CIULACU**Asistent:** ELENA JUVINA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT domiciliat in Loc. Giurgiu, Sos Bucuresti, Nr. 49-51, Jud. Giurgiu privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.76404/14-05-2018 emis de DITL GIURGIU;

-Act Administrativ nr.HCL nr. 146/29-03-2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU + Anexa;

-Act Administrativ nr.15972/16-04-2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 39054

- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE atestare mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 39054 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL GIURGIU

CUCU DORIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

30-05-2018

Registrator,

CORINA CIULACU

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

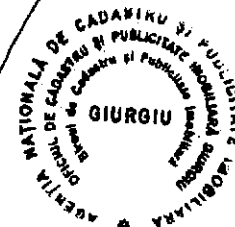
ELENA JUVINA

G.C.P.I. GIURGIU

(parafa si semnătura)

ASISTENT REGISTRATOR

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39054 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, Tarla 19 (100/1)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39054	5.637	Teren neimprejmuit; Imobil înregistrat în Planul Cadastral fara localizare certa datorita lipsei Planului Parcelar- Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26538 / 14/05/2018	
Act Administrativ nr. HCL nr. 146, din 29/03/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU + Anexa; Act Administrativ nr. 15972, din 16/04/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 76404, din 14/05/2018 emis de DITL GIURGIU;	
B1	A1
Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE. atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

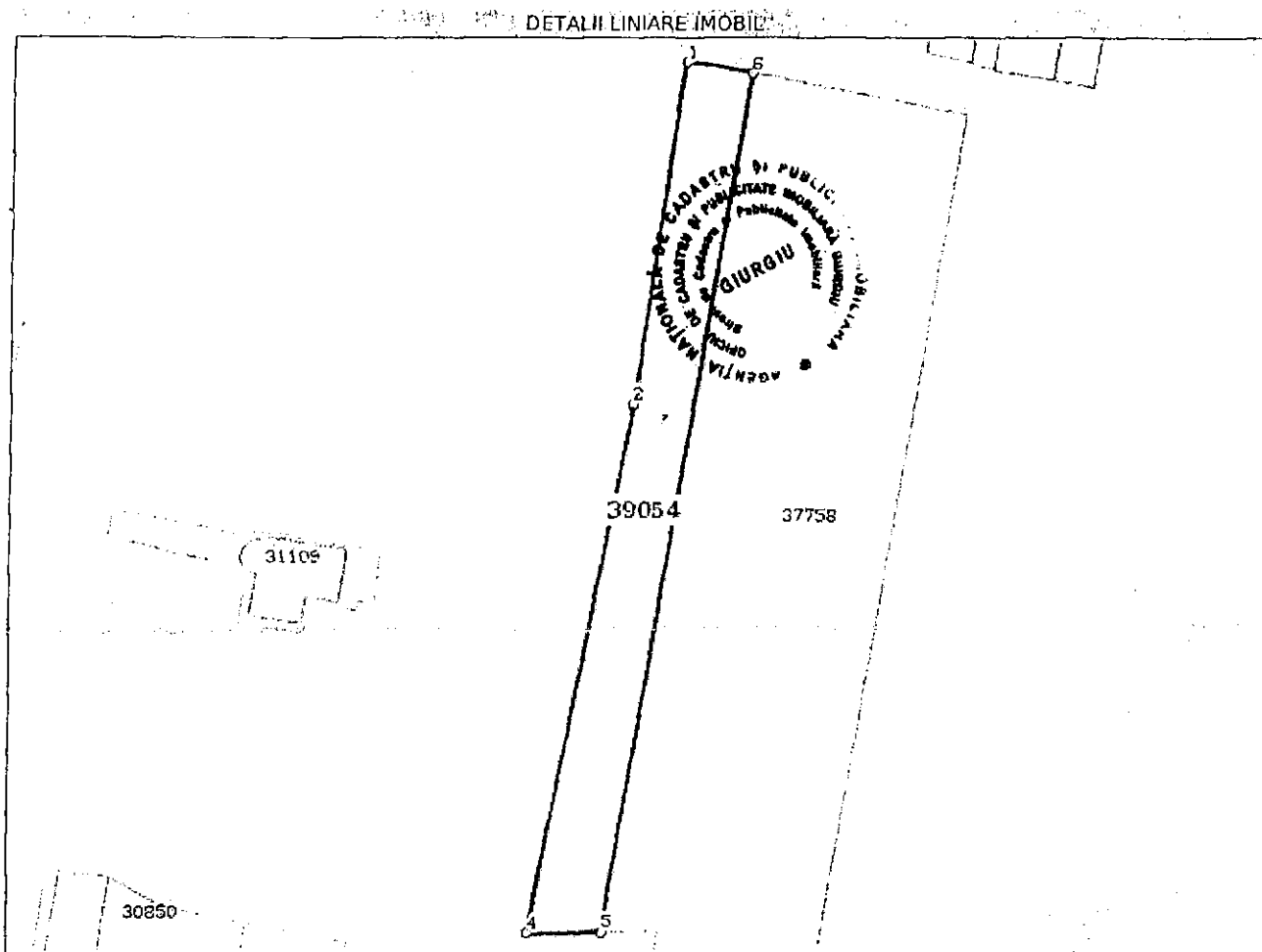


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39054	5.637	Imobil înregistrat în Planul Cadastral fara localizare certa datorita lipsei Planului Parcelar- Teren neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.637	-	-	-	Imobil înregistrat în Planul Cadastral fara localizare certa datorita lipsei Planului Parcelar-Teren neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment v (m)
1	2	106.608
2	3	0.145
3	4	169.306
4	5	23.38
5	6	271.688

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
6	1	20.88

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

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

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

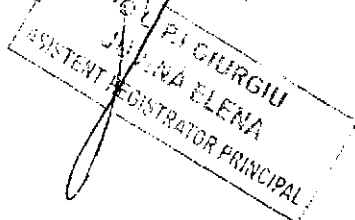
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
30-05-2018

Data eliberării
12.06.2018

Asistent Registrator,
ELENA JUVINA

(parafa și semnătura)



Referent.

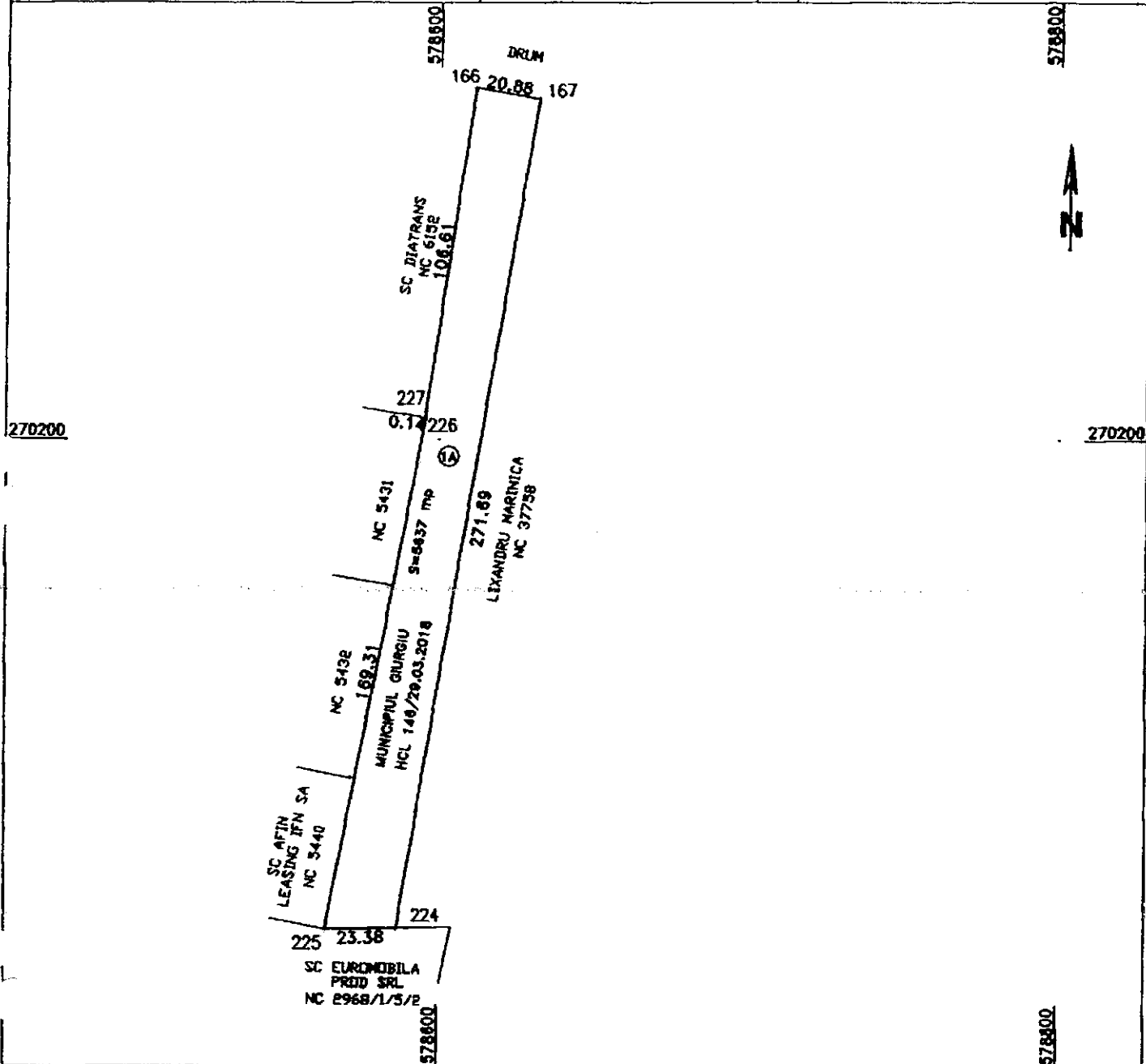
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
39054	5637	MUNICIPIUL GIURGIU, TARLA 18 (100/1), INTRAVILAN, JUDET GIURGIU
Carte Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	5637	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar - Teren neimprejuit
Total		5637	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
		0	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=6637 mp
Suprafata din act= 6637 mp

<p>Executant T.C. DEVELOPMENTS SRL Confirm executarea masuratorilor pe teren si corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila Data MAI 2018</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: right;">Semnatura si parafa Stampila BCPI</p>
---	---

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Nr. 1210

J. Nr. 1210

T.C. DEVELOPMENTS SRL

CUCU

Categorie A

RO-B.F. Nr. 0212

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin licitație publică a unui teren, situat în Municipiul Giurgiu, Tarla 19

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.26.272/18.06.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.26.273/18.06.2018;
- cererea domnului Telehoi Constantin, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.17.936/25.04.2018;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123, din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Giurgiu ;

În temeiul prevederilor art.36, alin. (2), lit. „c”, alin.(5), lit. „b” și art. 45, alin. (3) și art.123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

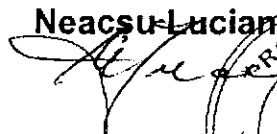
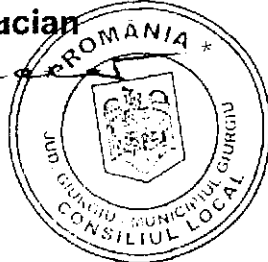
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se acordă aviz de principiu pentru întocmirea raportului de evaluare necesar stabilirii prețului de vânzare prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 5.637,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Tarla 19, având carte funciară 39054.

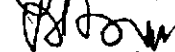
Art.2. Raportul de evaluare se va întocmi de către un expert autorizat, iar contravaloarea va fi suportată de către viitorul cumpărător.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

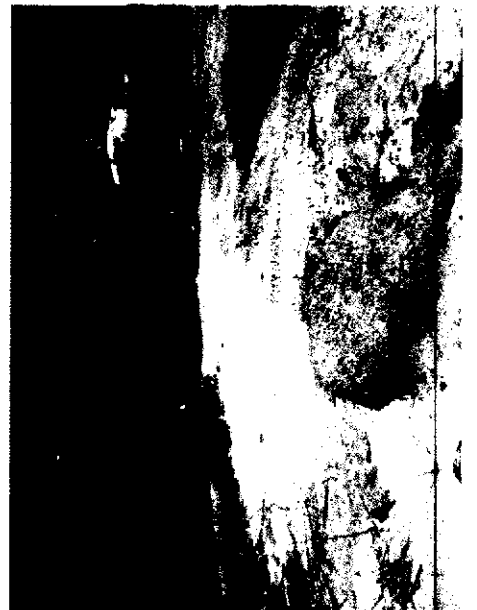
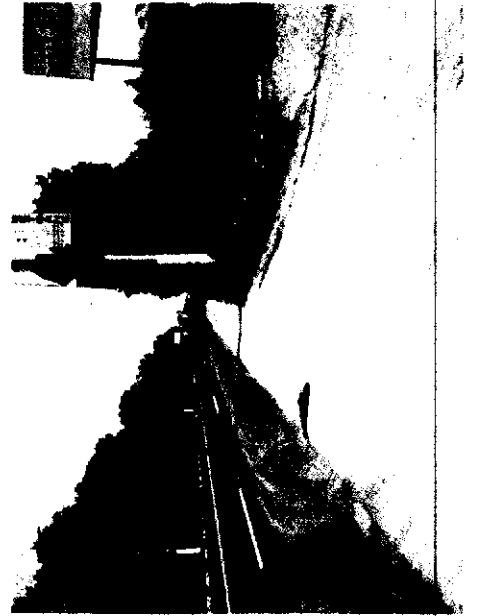
Neacsu Lucian



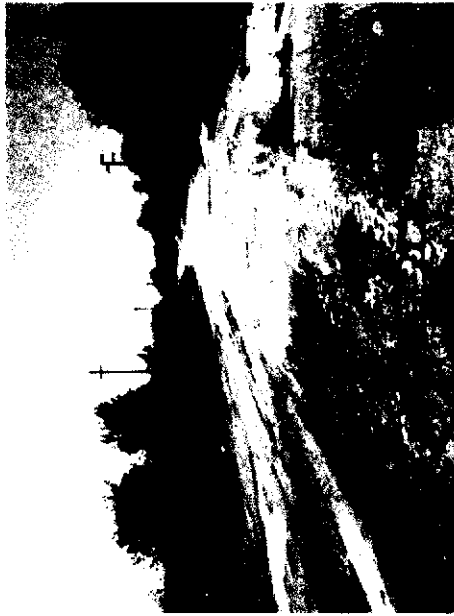
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**


Băiceanu Liliana

Giurgiu, 28 iunie 2018
Nr. 256

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, 1 vot împotriva și 2 abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți





CAIET DE SARCINI

1.Obiectul vânzării: il constituie terenul situat in intravilanul municipiului Giurgiu, apartinind domeniului privat al municipiului Giurgiu, teren aflat in administrarea Consiliului local al municipiului Giurgiu, care in situatia de fata are calitatea de "vinzator".

1.1.Descrierea terenului:

Terenul care face obiectul vânzării are suprafata totala de 5637 mp. și se află situat în Tarla 19 (100/1) zona de est a municipiului, în zona mixtă –agricolă și industrială.

Terenul este situat in intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din categoria " arabil " aflat in zona B a municipiului Giurgiu.

1.2.Amplasarea terenului

Terenul în suprafată de 5637 mp. se află situat în Tarla 19 (100/1) zona de nord aq municipiului cu acces din Strada Răchitei și Bulevardul București DN5.

1.3. Regimul juridic al terenului

Terenul este liber de sarcini.

1.4.Motivatia vânzării

Conform (art. 123, alin.1) din Legea 215/2001, republicată în 2007 „Consiliile locale si judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vnzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, in conditiile legii."

Vânzarea se poate realiza prin licitatie publica (art.123, alin.2) din Legea 215/2001, republicata in 2007 conform căruia „Vânzarea, concesionarea sau închirierea se fac prin licitatie publica, organizată în conditiile legii."

1.5.Elemente de pret

Pretul de pornire al licitației este de **45100 euro stabilit conform raportului de evaluare.**

Valoarea totală va fi platită de câștigătorul licitației la valoarea adjudecata.

Pasul de licitare este de 2 Euro/mp .

1.6.Conditii de mediu

Cumparatorul, în calitate de viitor proprietar, poarta întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

1.7.Obligatiile partilor

Vânzatorul are urmatoarele obligatii:

- să predea cumparatorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare primire ,
- vânzatorul are obligatia de a nu tulbura pe cumparator în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de vnzare-cumparare ,
- vânzatorul garanteaza pe cumparator ca bunul vindut nu este pus sub sechestru, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat ,
- vânzatorul nu raspunde de viciile aparente.

Cumparatorul are urmatoarele obligatii:

- Persoanele fizice și juridice care beneficiază de teren sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de vânzare după obținerea tuturor avizelor și întocmirea proiectului tehnic.

1.8.Modul de organizare al participantilor la licitatie.

La licitatie pot participa persoane fizice și juridice care indeplinesc conditiile de eligibilitate și își asuma obligatiile conform prezentului caiet de sarcini.

2.Procedura de vânzare : prin licitatie publica deschisa cu strigare.

Anunțul privind organizarea licitației va respecta prevederile art. 13, alin.1), art. 16, alin.1) din Legea 50/1991, republicata, cu modificarile și completările ulterioare.

2.1.Participanții la licitatie vor depune dosarul la registratura Primariei până la data de _____ ora _____ urmatoarele documente:

- o fișă cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificari;
- dovada achitarii garantiei de participare la licitatia publica deschisa cu strigare;
- acte prin care se dovedeste cumpararea caietului de sarcini;
- dovada achitarii taxei de participare;
- copie de pe certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului, de pe actul constitutive inclusiv de pe toate actele aditionale relevante;
- certificat de atestare fiscala A.N.A.F din care rezultă că nu figurează cu debite la bugetul de stat.;
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comertului;
- dovada privind achitarea obligatiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscala eliberat de Directia de Impozite si Taxe Locale de unde participantul are sediul social;

2.2. Garania de participare este de 5.000 euro.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garania de participare la licitație depusă de participantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din pretul de vânzare datorat de cumpărător. Garanția de participare se restituie participantului sau participanților necâștigători în termen de 7 zile de la desemnarea câștigătorului licitației.

23. Instrucțiuni pentru ofertanți:

Licitația se va desfășura în data de _____, ora _____ la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, B-dul București, nr. 49-51.

Ofertele se depun la Registratura municipiului Giurgiu până la data de _____ ora _____.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să facă dovada achitării următoarelor sume:

- garanția de participare la licitație în suma de 5000 euro, în contul IBAN nr. _____, deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu.

- c/v caietului de sarcini aferent licitației în suma de 100 lei și taxa de participare la licitație, în suma de 500 lei, în contul IBAN nr. _____, deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu

2.4 .Instrucțiuni privind desfășurarea licitației publice deschise cu strigare.

- Pentru desfășurarea licitației publice deschise cu strigare este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți; dosarele vor fi predate comisiei de licitație în ziua fixată pentru deschiderea lor.

- Comisia de licitație verifică dacă dosarele conțin documentele obligatorii prevăzute la pct.2.1 caietul de sarcini și anunță participanții admisi la licitație, care sunt trecuți pe o listă în ordinea depunerii dosarului cu documentele solicitate.

- Președintele comisiei de licitație anunță prețul de pornire al licitației, pasul de licitare, denumirea și nr. de ordine al participanților admisi și modul de desfășurare al licitației.

- Se verifică identitatea ofertanților pe baza documentelor de identitate (CI sau BI).

- Prețul de pornire se consideră acceptat de toți participanții la licitație.

- Se trece la supralicitarea directă.

- În timpul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe prin strigare un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație.

- Terenul se va adjudica de către acel ofertant care a făcut cea mai mare ofertă.

Prețul se va achita în termen de 30 de zile de la data adjudicării .

Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare.

- Părțile se vor prezenta în termen de 30 de zile după adjudecare la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

- În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți 2 participanți, se așteaptă o ora după care licitația se amâna.

- De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant licitația se amâna.

- În ambele cazuri se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei metodologii, iar dacă și la noua licitație se prezintă numai un solicitant, terenul va fi atribuit acestuia în condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

- Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 30 de zile, de la data adjudecării. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

- Pentru ofertantul care a adjudecat și a încheiat contractul de vânzare-cumpărare garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va retine și va constitui avans din pretul de vânzare datorat de cumparator.

- Nu se pot înscrie la licitație persoanele juridice care au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al Municipiului Giurgiu.

2.5. DISPOZITII FINALE:

- toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare,

- prețul caietului de sarcini este de 100 lei,

- ofertantii la licitație vor achita taxa de participare la licitație în suma de 500 lei,

- transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică,

- părțile se vor prezenta în termen de 30 de zile după adjudecare la un birou notarial pentru încheiere în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare,

- participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției și taxei de participare,

- nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

• au debite față de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu,

• sunt în litigiu cu Consiliul Local al Municipiului Giurgiu,

• au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local.

Dacă din diferite motive licitația se amâna, se revoca sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de 5 zile garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră îndeplinite de ofertanți.

3. Valoarea raportului de evaluare – 700 lei va fi suportată de câștigătorul licitației. Plata se va face în contul _____ deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu sau în numerar la casieria Primăriei Municipiului Giurgiu.

4. Termenul de depunere a dosarelor la registratura Primăriei este
_____.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ing. Trăistaru Cristian

