

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

HOTĂRÂRE

privind aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 15,91mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.60

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.154/05.01.2016;
- referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.155/05.01.2016;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget - finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu.

În temeiul 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 concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 15,91 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.60.

**Art.2.** Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 15,91 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.60, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Redevența totală este de 4.725 Euro.

Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, timp de 25 ani, cu o valoare de 189 Euro/an, achitată trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plăți.

**Art.4.** Studiul de oportunitate va fi suportat de către viitorul concesionar.

**Art.5.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

**Art.6.** Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

**Art.7.** Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentului Urmărire, Executare Contracte, Direcției Dezvoltare, Investiții - Biroul Proceduri, Achiziții, Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Oprișan Gigi**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

Giurgiu, **15 ianuarie 2016**  
Nr. **14**

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

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea aprobării Raportului de Evaluare necesar stabilirii redevenței pentru concesiunea prin negociere directă a terenului în suprafață de 15,91 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, situat în Piața Centrală, aferent Boxa nr.60, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 15,91 mp., situat în municipiul Giurgiu, Piața Centrală, aferent Boxa nr.60.”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**



**VIZAT:**

**Viceprimar ,**  
**Vladu Alexandru**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Prin expunerea de motive nr.154/05.01.2016, Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 15,91 mp., aferent Boxei nr.60, situat în Piața Centrală, 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 valorii redevenței în vederea concesiunii directe a terenului în suprafață de 15,91 mp., aferent Boxei 60, Piața Centrală. Prin Hotărârea nr.478/17.12.2015 Consiliul Local al Municipiului Giurgiu a constatat încetarea contractului de închiriere nr.29616/31.07.2015, încheiat între Municipiul Giurgiu și domnul Dogaru Victor.

Spațiul comercial s-a valorificat conform contractului de vânzare cumpărare nr.2042/23.09.2015, fiind intabulat în cartea funciară numărul 8070/N/S a municipiului Giurgiu, conform încheierii numărul 38840/20.08.2015 emisă de către OCPI Giurgiu. În baza Raportului de Evaluare întocmit de un expert autorizat a fost stabilit nivelul minim al redevenței de la care va începe negocierea de 189 Euro/an, redevența totală fiind de 4.725 Euro. Aceasta se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării, timp de 25 ani.

## **REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca teme special de drept prevederile art.36, alin. (2), lit.,c”, alin. (5), lit.,b”, art.45 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

## **IV. 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**



ANEXA LA HCMR NR. 14 / 15.01.2016

**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU

CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

## TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 15,91mp

Situat in mun. Giurgiu, Piata Centrala  
afereent Boxei nr. 60

### CLIENT SI DESTINATAR:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

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

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI, EBME



IANUARIE 2016

05 ianuarie 2016

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 15,91 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 60, Piata Centrala;**

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului Primaria Municipiului Giurgiu.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, avand calitatea de expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare; Evaluari bunuri mobile economie, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu OG 2/2000 si tinind cont de Standardele de evaluare ANEVAR 2015, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a drepturilor asupra proprietatii imobiliare, la data evaluarii este de:

**Valoare Teren S= 15,91 mp = 4.710 euro (cca. 296 euro/mp), echivalentul a ~ 21.300 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI, EBME



## CUPRINS

### **SINTEZA RAPORTULUI**

Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați  
Identificarea activului supus evaluării  
Dreptul de proprietate evaluat  
Scopul evaluării  
Tipul valorii  
Data inspecției  
Data evaluării  
Rezultatul evaluării

### **Cap I.**

#### **TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

- II.1. Identificarea și competența evaluatorului.
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat
- II.4. Scopul evaluării
- II.5. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării. Identificarea bunurilor mobile și imobile subiect. Descrierea juridică. Date despre amplasare. Descrierea tehnică. Aspecte privind utilizarea. Istoric incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluării
- II.8. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- II.9. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
- II.10. Ipoteze și ipoteze speciale
- II.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- II.12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
- II.13. Descrierea raportului

### **Cap II.**

#### **ANALIZA PIETEI BUNURILOR EVALUATE**

### **Cap III.**

#### **EVALUARE**

- III.1. Abordarea prin piață;

### **Cap IV.**

#### **ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ANEXE**

- 1. Fișe calcul – Abordarea prin piață
- 2. CVC nr. 2042/23.09.2015 BIN “Dragulin Steluta Nicoleta”
  - Fișa comparației de piață
  - Comparabile
  - Fotografii



## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

**Primăria Municipiului Giurgiu**, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 15.91 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 60, Piata Centrala;**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, in incinta Pietei Centrale.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, retea de gaze naturale in zona
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie spatiu comercial- Boxa nr. 60
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

**Proprietar:** MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Privat.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, prin Consiliul Local Giurgiu, asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

### I.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitata pentru estimarea redeventei in vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

### I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

**I.6. Data inspecției:** 04.01.2016

**I.7. Data evaluării:** 04.01.2016

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

**Valoare Teren S= 15,91 mp = 4.710 euro (cca. 296 euro/mp), echivalentul a ~ 21.300 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 04.01.2016: 1 EUR = 4.5245 RON

Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI-EBME



## CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### I.1. Identificarea si competenta evaluatorului.

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Bucuresti, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este Expert Tehnic Judiciar in specializarea: EPI si EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.);

### I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, terenul poate avea o valoare diferită.

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Municipiul Giurgiu-DOMENIUL PRIVAT.

Acte puse la dispozitie: CVC nr. 2042/23.09.2015 BIN "Dragulin Steluta Nicoleta"

HCLM Giurgiu nr. 478/17.12.2015

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

### I.4. Scopul evaluarii.

Evaluarea a fost solicitata pentru estimarea redeventei in vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

### I.5. Identificarea terenului:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 15.91 mp, situat in mun. Giurgiu, aferent Boxei nr. 60, Piata Centrala;**



- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, in incinta Pietei Centrale.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, retea de gaze naturale in zona
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie spatiu comercial- Boxa nr. 60
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala
- Categoria de folosinta : intravilan curti constructii.

Fotografii teren:



#### **I.6. Tipul valorii estimate.**

Pentru bunul imobil evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, 2015 – Valoare de piață – tip de valoare. Conform acestor Standarde și SEV100 Cadrul general, 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.*

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordări: prin piață.

**I.7. Data inspecției:** 04.01.2016

**I.7. Data evaluării:** 04.01.2016

#### **I.8. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Pentru determinarea valorilor au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspecția bunului- fiind realizate fotografii reprezentative
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a bunului evaluat
- selectarea tipului de valoare estimată în raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunului evaluat
- obținerea de informații referitoare la preturi actuale (oferte/ tranzacții) ale unor terenuri similare din zona
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse
- Evaluarea s-a făcut ținând seama de amplasament, forma, utilități, acces și după documentele și datele tehnice puse la dispoziție de client.

#### **I.9. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- informații privind situația juridică și istoricul bunului, furnizate de către client,
- documente juridice puse la dispoziție de către client
- informații preluate din publicații de specialitate,
- informații de pe internet (site-uri cu oferte vânzări terenuri similare). Oferte prezentate în anexe.

#### **REGLEMENTARI ȘI CADRU LEGAL**

OG 2/2000

STANDARDE  
DE EVALUARE –  
ANEVAR 2015

ORDONANȚĂ nr.2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară  
\_ SEV 100 *Cadrul general*  
\_ SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*  
\_ SEV 102 – Implementare  
\_ SEV 103 – Raportare  
\_ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare  
\_ SEV 300 – *Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)*

#### **I.10. Ipoteze și ipoteze speciale**

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nicio garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Terenul este evaluat fără sarcini. Se presupune că nu există condiții ascunse sau

nevedențiate ale proprietatii și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de bunuri similare (oferte vânzări), existând posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane. Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă. Orice alocare a valorii totale exprimate în raport între diferitele părți ale terenului se va realiza doar de către autorul raportului. Valorile separate obținute de evaluator nu trebuie folosite în combinație cu o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Valoarea estimată este valabilă doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare. Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

#### **I.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Posesia acestui raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

#### **I.12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### **CERTIFICARE**

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi verificat la cererea clientului.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, Evaluatorul este Expert Tehnic Judiciar în specializarea: EPI și EBME; evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

#### **I.13. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este prezentat în forma simplificată.

#### **Cap II. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

##### **Piata specifică**

Piata imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriasilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile,

exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din orasul Giurgiu.

In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de tenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiata terenurilor intravilane a inregistrat o scadere mare in perioada 2009-2013, fata de anii 2007-2008. In perioada 2013-2015, preturile de oferta ale terenurilor au un trend relativ constant.

#### **Oferta competitiva**

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu unde este situat terenul de evaluat exista o oferta medie/reduca iar preturile difera in functie de amplasament, accesibilitate, utilitati, acces, forma, suprafata si potentiala utilitate. Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala, negocierile tind pana la reduceri de 10-20% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul solicitat de vanzatori.Preturile de oferta pentru terenuri situate in zone similare sint cuprinse in intervalul 155-220 euro/mp.

#### **Analiza cererii**

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii. Cererea este mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

La data actuala cererea este mai reduca decit oferta, fiind o piata a cumparatorului.

#### **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital. Se observa o cerere reduca pentru terenuri similare. Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat, in conditia in care tendinta preturilor terenurilor ramane relativ constanta.

#### **CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisa legal : Evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege, analizand reglementarile privind zonarea, restrictii de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu, stilurile istorice si impactul asupra mediului.

- Posibila fizic

Se analizeaza dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Conditiiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare, considerata cea mai buna.

- Fezabila financiar

Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisivitate legala si fizice, sunt analizate mai departe pentru a se determina daca ele ar putea produce venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productiva

Dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului cerut de piata pentru acea utilizare. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii : " Cea mai buna utilizare a terenului liber " Cea mai buna utilizare a terenului construit".

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului considerat construit. Avand in vedere conformarea proprietatii, suprafata, utilitati existente, zona, cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii cu destitatie comert/servicii.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: - este permisibila legal; - indeplineste conditia de fizic posibil. - este fezabila financiar. - este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

#### **CAP. III: EVALUARE**

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordari descrise si definite in SEV- Cadrul general sunt abordarile principale utilizate in evaluare: prin piata, prin venit si prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei. Dreptul absolut asupra *proprietatii imobiliare* confera titularului dreptul absolut de a poseda, folosi si dispune de teren si constructii, in mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate si unor ingradiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietatii imobiliare sunt definite prin constitutie si adesea sunt reglementate de legislatia nationala sau locala. Inainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietatii imobiliare* este important sa se cunoasca cadrul legal relevant care afecteaza acel drept.

##### **III.1 Abordarea prin piata**

*Abordarea prin piata* ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, poate fi util sa se ia in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie ajustat pentru a

reflecta orice diferențe între tranzacția reală și *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu *prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață*, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar sau (mp) pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței; forma; deschiderea; utilități; topografia; traficul în zonă; priveliștea; calitatea vecinilor; poluarea fonică și a aerului; acces; teren în surplus.

**Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

- (a) colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redade mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.  
Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect.  
Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica

### Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”. Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Corecțiile în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu corecția totală absolută cea mai mică. Fișa de calcul atasată după fișa de descriere la fiecare teren. ANEXE- Valoarea estimată prin comparații directe.

#### **IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor obținute în cadrul procesului de evaluare care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea; - Precizia ; - Cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul următor:

Criteriu - metodă evaluare	Comparatii
Adecvarea	da
Precizia	suficienta
cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin piața se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a proprietății imobiliare.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele consider oportune adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opinează că valoarea de piață a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției este estimată prin metoda comparației directe la:

**Valoare Teren S= 15,91 mp = 4.710 euro (cca. 296 euro/mp), echivalentul a ~ 21.300 lei**

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și pe analiza tuturor informațiilor.

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusive de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei evaluării.
- valoarea estimată este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru un bun ținând cont de condițiile actuale ale pieței.

**Data raportului:** 05.01.2016

Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI, EBME



SECRETAR  
*[Handwritten signature]*

**Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu**

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	15,910	500	161	330
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		220,0	155,0	164,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-22,0	-15,5	-16,4
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Conditii de finantare	plata cash/credit	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Conditii de vanzare	independent	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		198,00	139,50	147,60
Localizare	Piata Centrala, Boxa nr. 60	str. Garii	str. Vasile Alecsandri	str. Calugareni (piata centrala) nr. 1
Corectie (%)		15%	40%	30%
Valoare corectie (EURO/mp)		29,70	55,80	44,28
Pret corectat (EURO/mp)		227,70 €	195,30 €	191,88 €
Drum acces	dr.asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		227,70 €	195,30 €	191,88 €
Restricții legale Destinatia (utilizarea terenului)	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		227,70 €	195,30 €	191,88 €
Utilitati/distanta	en el, apa-canal, gaze in zona	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze	en el, apa-canal, gaze
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		227,70 €	195,30 €	191,88 €
Suprafata (mp)	15,910	500	161	330
Corectie (%)		30%	30%	30%
Valoare corectie (EURO/mp)		68,31	58,59	57,56
Pret corectat (EURO/mp)		296,01 €	253,89 €	249,44 €
Starea actuala a terenului	se considera teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		296,01 €	253,89 €	249,44 €
Relieful/forma terenului	Regulat / plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		296,01 €	253,89 €	249,44 €
Alte elemente (expunere/circulatie pietonala-vad comercial)	expunere foarte buna	relativ similar	relativ inferior	relativ inferior
Corectie (%)		0%	10%	10%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	25,39	24,94
Pret corectat (EURO/mp)		296,01 €	279,28 €	274,39 €
Corectie totala netă (EURO)		98,0	139,8	126,8
Corectie totala netă (%)		50%	100%	86%
Corectie totala brută (EURO)		98,0	139,8	126,8
Corectie totala brută (%)		50%	100%	86%
Suprafata teren (mp)	15,910 mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	296 €/mp			
VALOAREA ESTIMATA (EURO),rotund	4.710 €	21.300 lei		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A



## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

Corectii procentuale aplicate comparabilelor:

Tipul tranzactiei: pentru preturile de oferta au fost corectate cu -10% comparabilele A, B si C tinind cont de marja de negociere normala de pe piata

Drepturi de proprietate transmise: nu au fost necesare corecții;

Condiții de finantare: nu au fost necesare corecții;

Condiții de vânzare: nu au fost necesare corecții;

Condiții de piață (timpul): nu au fost necesare corecții;

Localizare: pentru diferența de localizare.(localizarea în zone dpdv economic si social – mai slab cotate) au fost aplicate urmatoarele corectii procentuale: +15 % pentru comparabila A; +40% pentru comparabila B; +30% pentru comparabila C

Caracteristici fizice – drum de acces- nu au fost necesare corectii

Restrictii legale – destinatia terenului- nu au fost necesare corectii

Utilități disponibile: nu au fost necesare corectii

Caracteristici fizice – suprafata (marime) – pentru diferenta de suprafata au fost corectate toate comparabilele cu +30%

Caracteristici fizice – deschidere/raport laturi – nu au fost necesare corectii

Caracteristici fizice – Topografie: nu au fost necesare corecții

Alte elemente(vizibilitate) – a fost corectata comparabila B cu +10% si comparabila C cu +10%

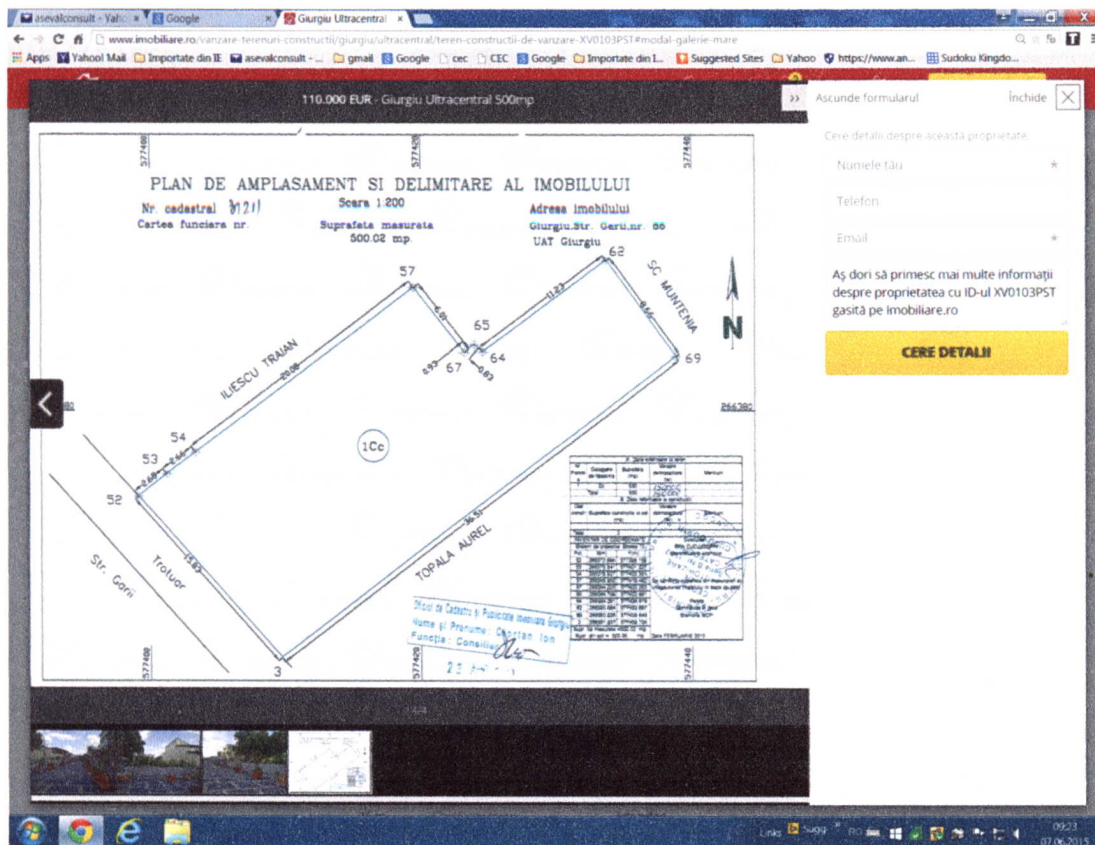
Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) și asemănare ca dimensiune cu suprafața de teren evaluată;

## OFERTE COMPARABILE TEREN GIURGIU

### OFERTA COMPARABILA A

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro). The listing is for a plot of land in Giurgiu, zona Ultracentral, with an area of 500 mp. The price is listed as 110.000 EUR, which is 220 EUR per mp, with a 0% commission for the buyer. The listing is published by LAURENTIU GHEORGHE, the proprietor, with a contact number +40-722.677.368. There is a contact form with fields for name, phone, and email, and a 'CERE DETALII' button. The main image shows a street view of the plot, which is a paved area with some construction materials. Below the main image are smaller thumbnail images and a map. The browser's address bar shows the URL [www.imobiliare.ro/vanzare-terenul-constructii-giurgiu-ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0103PST](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenul-constructii-giurgiu-ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0103PST). The browser's taskbar at the bottom shows the date and time as 09:24 on 07/06/2013.

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

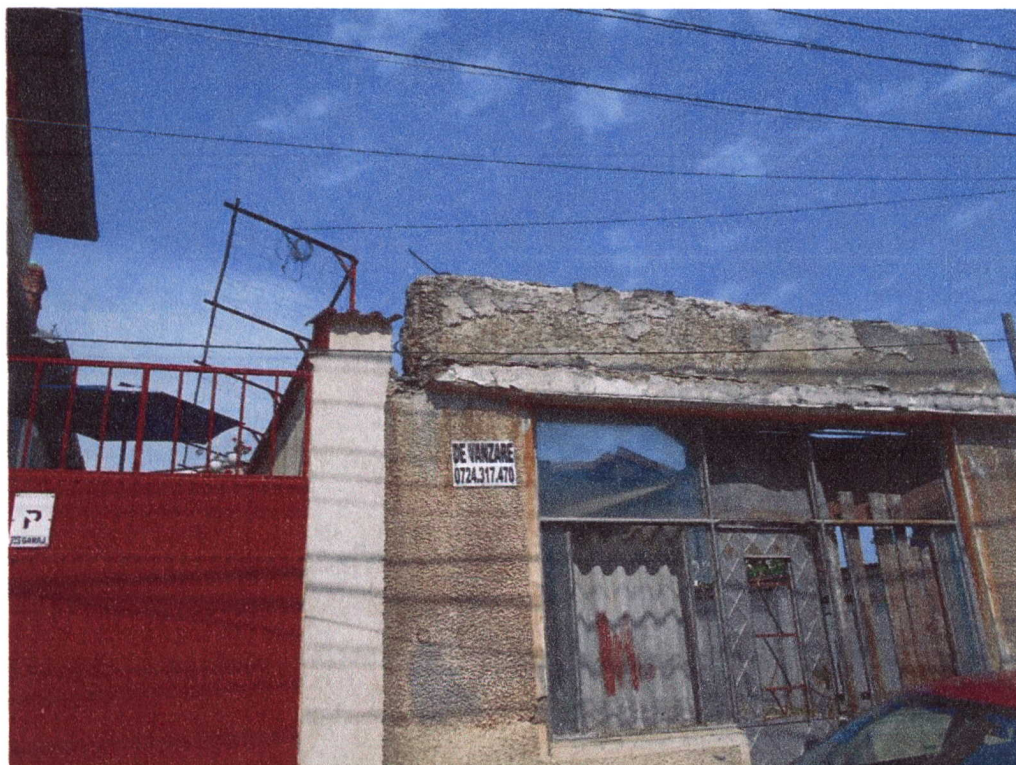


110.000 EUR 220 EUR / mp Comision 0% cumpărător

Vand teren ultracentral str.Garii 86, 500mp cu deschidere de 16 la strada pietonala.

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XV0103PST>

### OFERTA COMPARABILA B



Giurgiu, str. Vasile Alexandri, Teren intravilan, S= 161 mp, D= 9.5m, l= 17m, toate utilitatile, pret oferta 25.000 euro ( 155 euro/mp). Proprietar persoana fizica: tel: 0724317470

## Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu

### OFERTA COMPARABILA C

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <http://olx.ro/oferta/teren-piata-centrala-giurgiu-ID1UDuW.html#150603ee28>. The OLX logo is visible in the top left corner. The main heading of the ad is "Teren piata centrala Giurgiu". Below this, the location is listed as "Giurgiu, Judet Giurgiu" and the date as "Adaugat La 09:12, 7 Iunie 2015, Numar anunt: 28274537". A large yellow arrow points to the price "54 000 €". To the right, there are buttons for "Trimito mesaj" and a phone number "0770 283 930". Below the phone number, there is a location pin icon and the text "Giurgiu, Judet Giurgiu" and "Vezi pe harta". There are also links for "Sandu" (Pe site din sep 2013 Anunturile utilizatorului) and "Salveaza ca favorit" (Tipareste, Modifica, Raporteaza). The ad details include "Ofert de: Proprietar", "Extravilan / Intravilan: Intravilan", and "Suprafata: 330 m²". A description follows: "Teren piata centrala Giurgiu 330 mp deschidere 14,35 ml. Ideal pentru resedinta ,alimentatie publica." At the bottom, there is a "Contacteaza vanzatorul" button with the phone number "0770 283 930" and a field for "Adresa ta de email". A small graphic on the left side of the ad says "ACUM SI PENTRU WINDOWS PHONE". The Windows taskbar at the bottom shows the date "10.06.2015" and time "08:27".

Teren piata centrala Giurgiu 330 mp deschidere 14,35 ml. Ideal pentru resedinta ,alimentatie publica.  
<http://olx.ro/oferta/teren-piata-centrala-giurgiu-ID1UDuW.html#150603ee28> Pret 164 euro/mp  
Pret oferta : 164 euro/mp Str.Calugareni nr.1

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49-51, 080044

004 0246.211.627; 215.631;

004 0246.215.405 Mobil: 004 0372.735.333

primarie@primariagiurgiu.ro

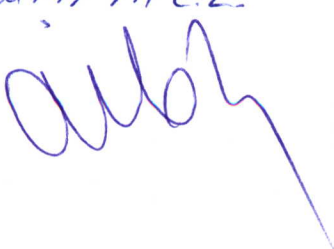
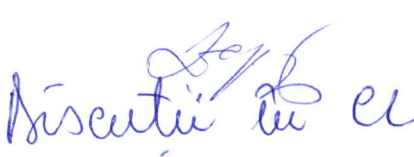
www.primariagiurgiu.ro

www.facebook.com/primaria-municipiului-giurgiu

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2016

## PUNCT DE VEDERE

exprimat de viceprimarii municipiului Giurgiu în legătură cu Proiectul de Hotărâre cu privire la aprobarea valorii redevenței în vederea oncesionării directe a terenului în suprafață de 15,91mp., situat în municipiul Giurgiu, iața Centrală, aferent Boxa nr.60, propus pe ordinea de zi a Consiliului local din luna ianuarie 2016.

VLADU ALEXANDRU	POPAZU LIVIU
<p>Discutii in C.L.</p> 	 <p>Discutii cu el</p>