



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea vânzării unui imobil situat în Municipiul Giurgiu,  
șoseaua Ghizdarului, nr.109

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.17.761/18.06.2014;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Serviciul Fond Locativ, înregistrat la nr.17.836/18.06.2014;
- cererea domnului Mițoi Petre, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu la nr.30.919/05.12.2013;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;

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 vânzarea terenului în suprafață de 79,00 mp., situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, șoseaua Ghizdarului, nr.109, aflat în domeniului privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local, către domnul Mițoi Petre, în calitate de titular al contractului de închiriere nr.22/11.06.2007.

**Art.2.** Se însușește raportul de evaluare, privind stabilirea prețului de vânzare a terenului situat în șoseaua Ghizdarului, nr.109, conform anexei 1, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul nu include TVA și va fi achitat de către cumpărător la data perfectării formelor legale.

**Art.3.** Taxele pentru perfectarea actelor notariale și contravaloarea raportului de evaluare se vor suporta de către cumpărător.

**Art.4.** Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului privind legalitatea, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Serviciului Fond Locativ, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și domnului Mițoi Petre.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Dinu Cristina Elena**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

Giurgiu, 09 iulie 2014  
Nr. 200

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU



B-dul București, nr. 49-51, 080044  
Tel. 004 0246 211627 ; 215631;  
Mobil 004 0372 735333;  
Fax 004 0246 215405;  
[www.primaria-giurgiu.ro](http://www.primaria-giurgiu.ro)  
E-mail: [primar@primaria-giurgiu.ro](mailto:primar@primaria-giurgiu.ro)

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**SIMTEX-OC**  
ISO 9001 REGISTERED 1502  
ISO 14001 REGISTERED 100

DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL FOND LOCATIV  
Nr.17761 /18.06.2014

### EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea soluționării problemei referitoare la vânzarea unui teren intravilan aflat în proprietatea Municipiului Giurgiu, ca urmare a solicitării domnului Mițoi Petre, domiciliat în Giurgiu, șos. Ghizdarului nr.109, în calitate de chiriaș, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**“Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren intravilan situat în Giurgiu, șos. Ghizdarului nr.109.”**

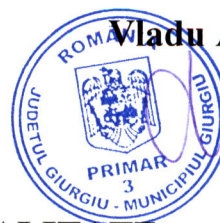
Direcția Patrimoniu Serviciul Fond Locativ va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care îl va susține în fața Comisiilor de Administrație Publică locală, juridic și de disciplină și Buget-Finanțe, administrarea domeniului public și privat.

**PRIMAR,**

**Ec. Nicolae BARBU**







Vladu Alexandru

## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.17761/18.06.2014 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea unui teren intravilan, situat în șos. Ghizdarului nr.109, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

### II.

#### TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.44 din Legea nr.215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Serviciul Fond Locativ, a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

### III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, vânzarea unui teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, șos. Ghizdarului nr.109.

Imobilul situat în Giurgiu, Șos.Ghizdarului nr.109(fost 87) a fost naționalizat, compus din două camere în suprafață de 26,46mp și două magazine în suprafață de 14,40mp, care a fost deținut cu contract de închiriere de către Mițoi Petre.În baza Legii nr.112/1995, locuința a fost înstrăinată către chiriaș,conform contractului de vânzare-cumpărare nr.5/2006. Cumpărătorul devine proprietarul terenului aferent construcției în suprafață de 94,81mp. Pentru restul de teren din curte în suprafață de



Pentru restul de teren din curte în suprafață de 78,43mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, a fost întocmit contractul de închiriere nr.22/11.06.2007.

Prețul de vânzare al terenului intravilan se calculează la valoarea de piață și pentru aceasta s-a stabilit suma de 8.760 lei fără TVA.

Evaluările au fost făcute de către un evaluator autorizat.

**IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr.287/2009, republicată, privind Noul Cod Civil. În temeiul art.36, alin.2 lit.c și alin.5 lit."b" și art.45 din Legea nr.215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată cu modificările și completările ulterioare, 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,**  
**Luminița ZLATE**



05.12.2013  
Patiu  
conf. Uspu

Domnule Primar

subsemnatul Mitei Petre domiciliat în  
Giurgiu, șos. Ghizdaruului nr 109 (fost 87) vă  
rog să-mi aprobați cumpărarea terenului  
în suprafață de 78,43 m<sup>2</sup> pe care îl dețin  
cu contract de încheiere nr 3/26-11-2013.

Precizez că terenul mai sus menționat este  
amplasat adiacent proprietății mele de la  
adresa de mai sus și face efectiv parte  
integrantă din fostul imobil situat în  
șos. Ghizdaruului nr 109 fost 87.

~~Cocatiu - conf. și informare.~~

Mitei

Domnului Primar al  
Municipiului Giurgiu

Zlote Luminita  
SFL 11-12-2013

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

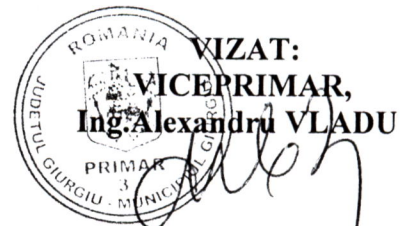


B-dul București, nr. 49-51, 080044  
Tel. 004 0246 211627 ; 215631;  
Mobil 004 0372 735333;  
Fax 004 0246 215405;  
[www.primaria-giurgiu.ro](http://www.primaria-giurgiu.ro)  
E-mail: [primar@primaria-giurgiu.ro](mailto:primar@primaria-giurgiu.ro)

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL FOND LOCATIV  
Nr. 196 / 07.01.2014



### REFERAT

Cu privire la imobilul situat în Șos. Ghizdarului nr.109(fost 87)

Imobilul situat în Giurgiu, Șos.Ghizdarului nr.109 (fost 87) este o casă naționalizată , compusă din 2 camere în suprafață de 26,46mp și 2 magazii în suprafață de 14,40mp a fost deținută cu contract de închiriere de către Mițoi Petre.În baza Legii nr.112/1995, locuința a fost înstrăinată către chiriaș. Conform contractului de vânzare-cumpărare nr.5/2006, cumpărătorul devine proprietarul terenului aferent construcției în suprafață de 94,81mp.Pentru restul de teren în suprafață de 78,43mp, care aparține domeniului public a fost întocmit contractul de închiriere nr.22/11.06.2007.

Prin cererea nr.30919/05.12.2013,domnul Mițoi Petre solicită cumpărarea terenului în suprafață de 78,43mp.

Față de cele prezentate, propunem întocmirea documentației necesare privind vânzarea terenului către chiriaș.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Ing.Cristian TRĂISTARU

SERVICIUL FOND LOCATIV,  
Ec.Constantin BACIU



**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

ANEXA

la HCL NR. 200/09.07.2014

# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 79 mp

Adresa: Giurgiu, str. Ghizdarului nr.109  
CF 35747/Giurgiu, nr cad. 35747

**CLIENT SI DESTINATAR:**

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

INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POPA  
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M.  
Legitimatie nr. 15383

MAI 2014



**Raport de evaluare teren si constructii loc. Giurgiu, str. Ghizdarului nr. 109**

12 mai 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: Teren intravilan S= 79mp, situat in mun. Giurgiu, str. Ghizdarului nr.109, CF 35747/Giurgiu, nr cad. 35747**

In urma solicitarii d-voastra din data de 08.05.2014, 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 rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, 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 standardele ANEVAR editia 2014, 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 terenului la data evaluarii este de:

**Valoare teren S= 79 mp = 1.975 euro (cca. 25 euro/mp), echivalentul a ~ 8.760 lei fara 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,

Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POPA  
Membru Titular ANEVAR EPI; EBM  
Legitimatie nr. 15383



## CUPRINS

### **Cap I SINTEZA**

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea activului supus evaluarii
- I.3. Dreptul de proprietate evaluat
- I.4. Scopul evaluării
- I.5. Tipul valorii
- I.6. Data inspecției
- I.7. Data evaluării
- I.8. Rezultatul evaluării

### **SFERA MISIUNII DE EVALUARE**

#### **Cap II.**

- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12. Declararea conformitatii evaluarii cu IVS
- II.13. Consideratii asupra pietei imobiliare
- II.14. Cea mai buna utilizare

#### **Cap III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**

- III.1. Abordarea prin piata
- III.2. Valoarea obtinuta
- III.3. Data raportului de evaluare

#### **ANEXE**

- Fisa comparatii de piata pentru teren;
- Comparabile teren
- Plan de situatie
- Extras de CF nr. 19957/09.04.2014; Incheiere nr. 19957/09.04.2014
- Plan de situatie scara 1:100



## 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 S= 79mp, situat in mun. Giurgiu, str. Ghizdarului nr.109, CF 35747/Giurgiu, nr cad. 35747**

### 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.

Estimarea valorii de piata a terenului pentru vanzare.

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

**I.6. Data inspecției:** 08.05.2014

**I.7. Data evaluării:** 08.05.2014

### I.8. Rezultatul evaluării

**Valoare teren S= 79 mp = 1.975 euro (cca. 25 euro/mp), echivalentul a ~ 8.760 lei fara TVA**

Curs valutar BNR valabil in data de 08.05.2014: 1 EUR = 4.4352 RON

Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POPA  
Membru Titular ANEVAR EPI; EBM  
Legitimatie nr. 15383



## **CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE**

### **II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificările.**

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 membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Agreere nr. 1/06.09.2010 pentru evaluarea terenurilor agricole și forestiere supuse exproprierii în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 198/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR 2014), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul este specializat în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate, planuri de afaceri, în vederea contractării de credite). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2014.

### **II.2. Identificarea clientului si a oricaror 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.

### **II.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..

### **II.4. Scopul evaluării.**

Estimarea valorii de piață a terenului pentru vânzare.

### **II.5. Identificarea activului supus evaluării.**

Teren intravilan S= 79mp din acte si masuratori

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona periferica vestica, cu acces din str. Ghizdarului
- Forma regulata ~ trapez.
- Deschidere: 7.72 m; latura Nordica= 9.69 m; Latura Sudica= 12.75m; Latura din spate: 7.05 m
- Zona rezidentiala, cartier de case. Teren situat intr-o zona cu circulatie medie auto si redusa pietonala.
- Utilitati la gard: apa-canal, en electrica.
- Situatia terenului: teren liber
- Stare tehnica: terenul este normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate rezidentiala



AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul aproximativ al proprietatii

Zona: sursa google earth



Documente puse la dispozitie:

- Plan de situatie
- Plan de situatie scara 1:100
- Extras de CF nr. 19957/09.04.2014; Incheiere nr. 19957/09.04.2014

## **II.6. Tipul valorii estimate.**

Pentru terenul evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, 2014 – Valoare de piață – tip de valoare.

Conform acestor Standarde si SEV 100 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 abordari: prin piata.

**II.7. Data evaluării:** 08.05.2014;

Data inspectiei: 08.05.2014

## **II.8. Amplasarea investigatiilor. Etape parcurse.**

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

## **II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate**

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate si alte documente puse la dispozitie de către client,

Informații preluate din publicații de specialitate,

Informații de pe internet, diverse oferte de terenuri similare amplasate in zona si vanzari anterioare.

In abordarea prin piata sursele informatiilor au fost diversele pagini web privind oferte/vanzari de terenuri din zona, oferte redade in anexa la prezentul raport.

## **II.10. Ipotezele si ipotezele 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 neevidențiate 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 exprimată 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 estimata este valabila 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.

### **II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare**

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare 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.

### **II.12. Declararea conformitatii cu IVS**

#### **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 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. Afirmările 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 2014.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere (cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat în conformitate cu SEV 400- Verificarea evaluărilor.
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 membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

### **II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **Piata specifica**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piata imobiliara 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



cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii 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 trenduri 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 2009-2014, fata de anii 2007-2008. Fata de anul 2013, anul 2014 a continuat cu o oarecare stagnare a preturilor la terenuri, tendinta (la preturile de oferta) fiind de ramanere la aceleasi valori cu o usoara tendina de scadere.

### **Oferta competitiva**

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu, zona periferica, unde este situat terenul evaluat exista o oferta medie iar preturile sunt cuprinse intre 17-25 euro/mp 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 20% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul solicitat de vanzatori.

### **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 redusa, 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 redusa 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 conditiile in care economia trece printr-o criza profunda.

## **II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Unul dintre principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „Cea mai bună utilizare”.

Principiul sustine că în scopul estimării valorii de piață, proprietatea trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări. Cea mai bună utilizare este definită „ utilizarea rezonabilă, probabilă si permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”. Având in vedere caracteristicile fizice ale terenului, amplasamentul, forma, utilitatile existente, evaluatorul estimează ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinatie rezidentiala.

## **CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în IVS- Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piata, prin venit si prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Inainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

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

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 analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative



## Raport de evaluare teren si constructii loc. Giurgiu, str. Ghizdarului nr. 109

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 absolută procentuală cea mai mică.

Fisa de calcul atasată în ANEXE- Valoarea estimată prin comparații directe.

### **III.2. Valoarea obținută. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.**

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, 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= 79 mp = 1.975 euro (cca. 25 euro/mp), echivalentul a ~ 8.760 lei fără TVA**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- 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 preț care va fi plătit pentru un bun la o anumită dată, în funcție de condițiile specifice ale pieței.

### **III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 12.05.2014**

Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POPA  
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M.  
Legitimatie nr. 15383



SECRETAR,  
*[Handwritten signature]*



ANEXA 1.

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	79	627	1.000	400	525
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		25,0	20,0	20,0	17,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,5	-2,0	-2,0	-1,7
Pret corectat (EURO/mp)		22,50	18,00	18,00	15,30
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		22,50	18,00	18,00	15,30
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		22,50	18,00	18,00	15,30
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50	18,00	18,00	15,30
Localizare	str. Ghizdarului nr. 109	str. Pictor Andreescu	sos. Alexandriei	Zona Balanoaiei str. Lupeni	str. Pastorului
Corectie (%)		0%	15%	15%	25%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	2,70	2,70	3,83
Preț corectat (EURO/mp)		22,50 €	20,70 €	20,70 €	19,13 €
Drum acces	asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Pietruit/ drum servitute	Pietruit
Corectie (%)		0%	0%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	2	2
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	20,70 €	22,77 €	21,04 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	20,70 €	22,77 €	21,04 €
Utilitati/distanta	en el., apa-canal	en el., apa-canal	en el., apa-canal	en el, apa-canal	en el, apa-canal
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	20,70 €	22,77 €	21,04 €
Suprafata (mp)	79,00	627	1.000	400	525
Corectie (%)		10%	15%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		2,25	3,11	2,28	2,10
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	23,81 €	25,05 €	23,14 €

**Raport de evaluare teren si constructii loc. Giurgiu, str. Ghizdarului nr. 109**

Starea actuala a terenului	se considera teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	23,81 €	25,05 €	23,14 €
Relieful/forma terenului	regulata	regulat plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	23,81 €	25,05 €	23,14 €
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		24,75 €	23,81 €	25,05 €	23,14 €
Corecție totală netă (EURO)		2,3	5,8	7,0	7,8
Corecție totală netă (%)		10%	32%	39%	51%
Corecție totală brută (EURO)		2,3	5,8	7,0	7,8
Corecție totală brută (%)		10%	32%	39%	51%
Suprafata teren (mp)	79,0	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	25 €	/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	1.975 €	8.760 lei			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					A