



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind cumpărarea de către Societatea Comercială Întreținerea Peisagistică a Spațiilor Verzi S.A. Giurgiu, a două terenuri situate în Municipiul Giurgiu, strada Păcii, nr.60 - Îngrășătorie, Lot 3, respectiv Lot 4

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu înregistrată la nr.18.223/23.06.2014 ;
- referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, înregistrat la nr.18.224/23.06.2014;
- Contractul de delegare a gestiunii nr.7.429/29.03.2013, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.58/28.02.2013;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- Hotărârea nr.4/20.06.2014 a Adunării Generale a Acționarilor a S.C. Întreținerea Peisagistică a Spațiilor Verzi S.A. Giurgiu;
- prevederile Legii nr.31/1990, republicată, privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.34/2006, privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare.

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se însușește raportul de evaluare al terenurilor în suprafață de 200,00 mp., respectiv 416,00 mp., situate în Municipiul Giurgiu, strada Păcii - Îngrășătorie, lot 3 și lot 4, conform anexei 1 și anexei 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aproba cumpărarea de către Societatea Comercială Întreținerea Peisagistică a Spațiilor Verzi S.A. Giurgiu a terenurilor prevăzute la art.1, la prețul care este stabilit în rapoartele de evaluare, după cum urmează:

- teren intravilan în suprafață de 200,00 mp., la prețul de 19.150 lei, fără TVA;
- teren intravilan în suprafață de 416,00 mp., la prețul de 29.520 lei, fără TVA.

**Art.3.** Taxele pentru perfectarea actelor notariale vor fi suportate de către Societatea Comercială Întreținerea Peisagistică a Spațiilor Verzi S.A. Giurgiu.

**Art.4.** Se împuternicește domnul Dumitru Eugen, în calitate de Director General al Societatea Comercială Întreținerea Peisagistică a Spațiilor Verzi S.A. Giurgiu, în vederea perfectării și semnării actelor privind cumpărarea celor doua terenuri menționate la art.1.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu in vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru și Societății Comerciale Întreținerea Peisagistică a Spațiilor Verzi SA, pentru ducerea la îndeplinire.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Dinu Cristina Elena**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

Giurgiu, 09 iulie 2014  
Nr. 212

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, 1 vot împotriva din totalul de 19 consilieri prezenți

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
**NR.18223/23.06.2014**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

In vederea solutionarii problemei referitoare la modernizarea Bazei Sportive Stadion Marin Anastasovici si indeplinirea cerintelor UEFA privind acreditarea Stadionului Marin Anastasovici , propun initierea unui proiect de hotarare cu urmatoarea titulatura:

*„Proiect de hotărâre privind cumpararea de catre Societatea Comerciala Intretinerea Peisagistica a Spatiilor Verzi SA a doua terenuri situate in municipiul Giurgiu, str. Pacii, nr.60, Ingrasatorie, Lot.3, respectiv Lot.4”*

Directia Patrimoniu, prin Compartimentul Patrimoniu Evidenta Proprietatii si Cadastru, va întocmi referatul de specialitate si va redacta proiectul de hotarare, pe care îl va susține in fata Comisiei pentru administratie publica locala, juridic si de disciplina si comisiei buget –finante, administrarea domeniului public si privat pentru avizare si in fata Consiliului Local pentru aprobare.





PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

SC INTRETINEREA PEISAGISTICA A

DIRECTIA PATRIMONIU

SPATIILOR VERZI SA GIURGIU

NR.18224/23.06.2014

NR. 3788/23.06.2014

## ***RAPORT DE SPECIALITATE***

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

Prin Expunerea de motive nr. 18223/23.06.2014, Primarul Municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind cumpararea de catre Societatea Comerciala Intretinerea Peisagistica a Spatiilor Verzi SA a doua terenuri situate in municipiul Giurgiu, str. Pacii, nr.60, Ingrasatorie, Lot.3, respectiv Lot.4.

### **II. TEMEIUL DE DREPT**

Conform Art. 44 din Legea nr. 215/2001 modificată privind administrația publică locală și prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Directia Patrimoniu, Compartimentul Patrimoniu, Evidenta Proprietatii, in calitate de compartiment de resort a analizat si elaborat prezentul raport in termenul prevazut de lege.

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal cumpararea a doua suprafete de teren situate in mun. Giurgiu, str. Pacii, Ingrasatorie, Lot 3, in suprafata de 200 mp, respectiv Lot 4, in suprafata de 416 mp, in vederea modernizarii Bazei Sportive Stadion Marin Anastasovici si indeplinirea cerintelor UEFA privind acreditarea Stadionului Marin Anastasovici.

Terenul in suprafata de 416 mp. este necesar pentru amplasarea unor toaleta ecologice, grupuri sanitare, iar terenul in suprafata de 200 mp. este necesar pentru a crea cale de acces in incinta stadionului Marin Anastasovici, din b-dul Mihai Viteazu.



#### **IV. REGLEMENTARI LEGALE INCIDENTE**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Art.36, alin.2, lit.a și lit.c și a art.45 din Legea nr.215/2001, republicată și actualizată și are un caracter individual nefiind supus prevederilor Legii nr. 52/ 2001 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII SI PROPUNERI**

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate și propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local.

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

**DIRECTIA PATRIMONIU**



**S.C. I.P.S.V. S.A.**

**DIRECTOR GENERAL**

**DUMITRU EUGEN**



**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; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

ANEXA 1  
la HCL NR. 212/09.07.2013

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

**Suprafata = 200 mp**

Situat in mun. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, Ingrasatorie, Lot 3

**CLIENT SI DESTINATAR:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU**  
**SC INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATHI VERZI SA GIURGIU**  
*mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu*

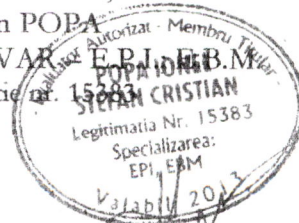
INTOCMIT,

Evaluator autorizat,

ing. Ștefan POPA

Membru Titular ANEVAR

Legitimatie nr.



NOIEMBRIE 2013

13 noiembrie 2013

CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU  
SC INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATII VERZI SA GIURGIU

**RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 200 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, Ingrasatorie, LOT 3, avind ca vecinatati: N- strada; S- nr. cad 1101; E- SC Oleomet SRL lot 1; V- SC Oleomet SRL LOT 2;**

In urma solicitarii d-voastra din data de 08.11.2013, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU S.C. INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATII VERZI S.A. 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 impuse de ANEVAR 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:

**4.320 euro (cca. 21.6 euro/mp) , echivalentul a ~ 19.150 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,

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 evaluării
- 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 și competența evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluării
- II.5. Identificarea activului supus evaluării. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluării
- II.8. Amploarea investigațiilor
- II.9. Natura și sursa informațiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale și condiții limitative
- II.11. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare
- II.12. Declarația conformității evaluării cu IVS
- II.13. Considerații asupra pieței imobiliare
- II.14. Cea mai bună utilizare

#### Cap III. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

- III.1. Abordarea prin piață
- III.2. Valoarea obținută
- III.3. Data raportului de evaluare

### ANEXE

- Plan de situație scară 1:500
- Anexa evaluare teren prin comparații de piață
- Comparabile

## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU S.C. INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATII VERZI S.A. 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= 200 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, Ingrasatorie, LOT 3**
- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, zona mediana estica, adiacent strazii din prelungirea b-dului Mihai Viteazul, zona stadion Marin Anastasovici.
- Vecinatati: N- strada; S- nr. cad 1101; E- SC Oleomet SRL lot 1; V- SC Oleomet SRL LOT 2;
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona industrială și de agrement.
- Utilitati in zona: apa-canal, en electrica. Utilitati pe teren: nu sint
- Situatia terenului: teren liber de constructii
- Categoria de folosinta: curti constructii.
- Stare tehnica: terenul este normal pentru fundare;
- Dimensiuni: N- 9.33 m; S- 11.32m, E- 15.38m, V- 15.60m. Deschidere la strada – 9.33 m
- Cea mai buna utilizare: teren pentru acces in zona stadionului Marin Anastasovici

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

**Proprietar: SC OLEOMET SRL.**

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

### I.4. Scopul evaluării.

Estimarea valorii de piata a terenului pentru cumparare.

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

**I.6. Data inspecției:** 08.11.2013

**I.7. Data evaluării:** 08.11.2013

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

**4.320 euro (cca. 21.6 euro/mp) , echivalentul a ~ 19.150 lei**

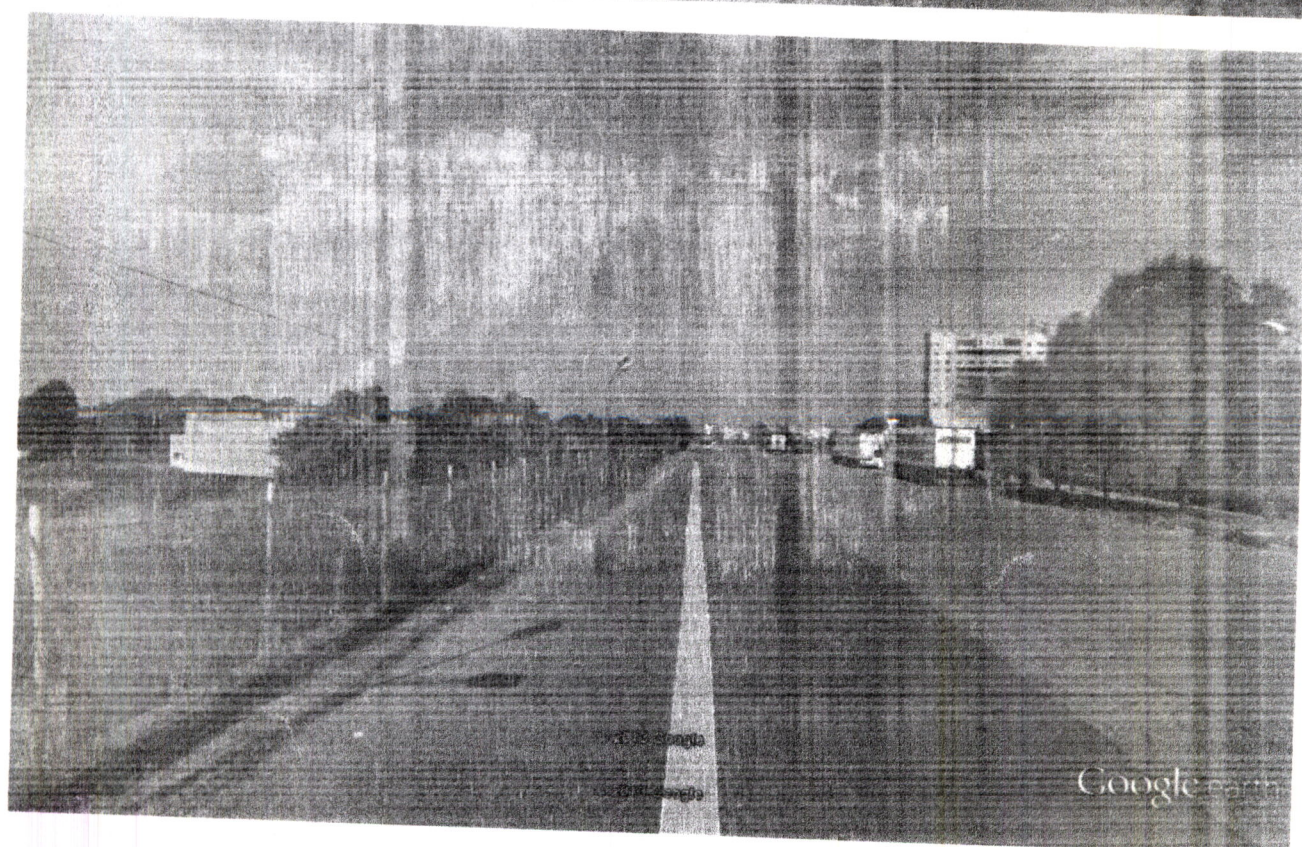
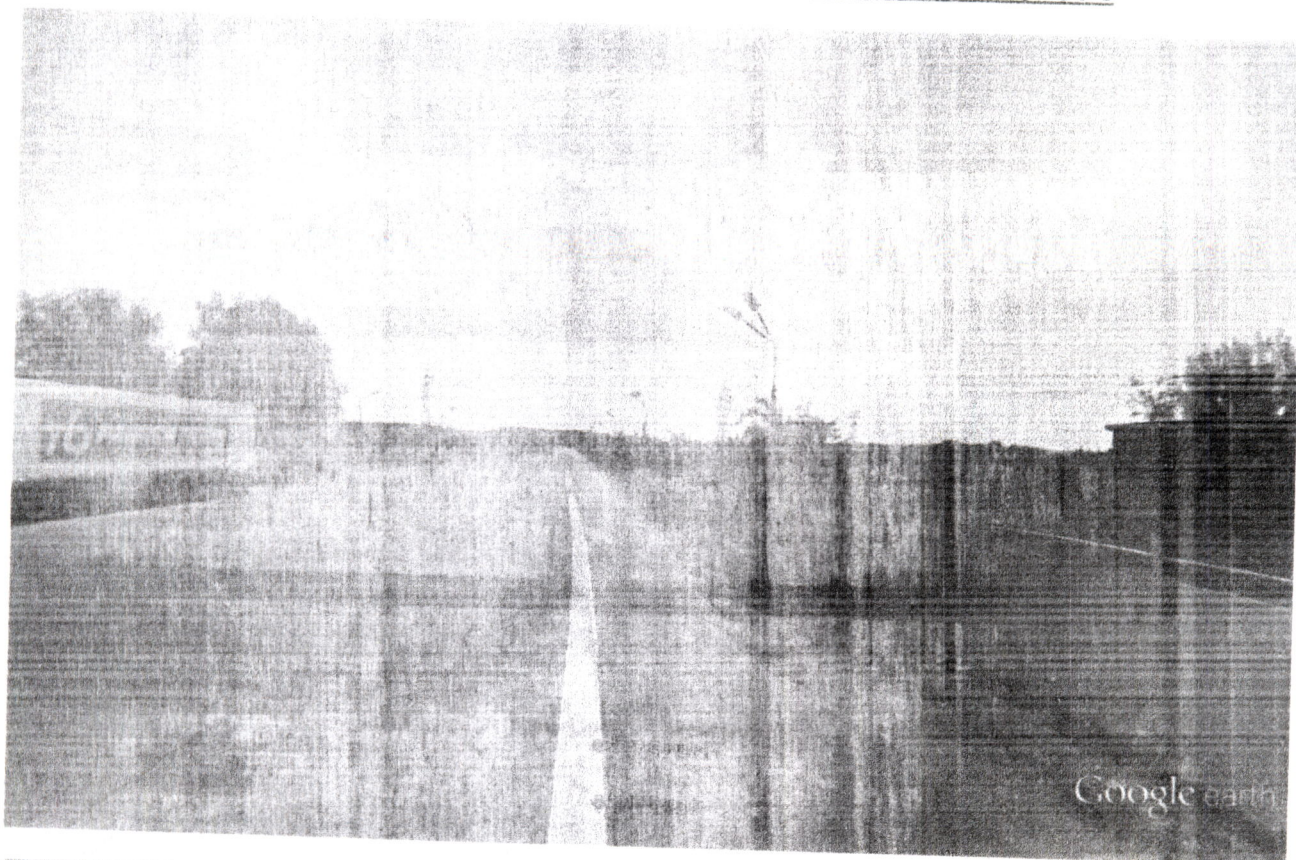
Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 08.11.2013: 1 EUR = 4.4331 RON

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







Documente puse la dispozitie:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200



## 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, 2012 – Valoare de piață – tip de valoare.

Conform acestor Standarde și IVS 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 piața.

II.7. Data evaluării: 08.11.2013;

Data inspecției: 08.11.2013

## II.8. Amploarea investigațiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii
- 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 proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimată în raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obținerea de informații referitoare la prețuri actuale (oferte/tranzacții) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

## II.9. Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate și alte documente puse la dispoziție de către client,

Informații preluate din publicații de specialitate,

Informații de pe internet, diverse oferte de terenuri similare amplasate în orașul Mihăilești.

În abordarea prin piața sursele informațiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redactate în anexa la prezentul raport.

## II.10. Ipotezele și 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 nici o 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 nicio 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 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 nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.



## II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestuia raport de evaluare sau a 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. Declarația conformității 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 2012 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 2012.
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 Ghidul de Evaluare (GE1) 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 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 chirieșilor 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, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).



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 preț comparabil se determină prin comparația diferențelor 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).

Etapile 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 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



**Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, LOT 3**

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.

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

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

Având în vedere scopul evaluării și ipotezele aferente, opinia evaluatorului s-a exprimat la nivelul reieșit prin comparația de piață.

**4.320 euro (cca. 21.6 euro/mp) , echivalentul a ~ 19.150 lei**

Valoarea estimată nu conține 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 pret 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: 13.11.2013**

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



SECRETAR,  
*[Handwritten signature]*

Anexa nr. 1

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	200	500	1.062	239
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		20	25,0	33,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	22,50	29,70
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	22,50	29,70
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	22,50	29,70
Conditii de piata	nov. 2013	actual	actual	actual
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	22,50	29,70
Localizare	b-dul. Mihai Viteazul zona stadion M. Anastasovici	str. Drumul Fermei	str. N. Voda	b-dul 1907, Piata Zimmicea
Corectie (%)		15%	-10%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		2,70	-2,25	-5,94
Pret corectat (EURO/mp)		21	20	24
Drum acces	Betonat	pietruit	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)		5%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		1	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		21,74	20,25	23,76
Destinatia (utilizarea terenului)	Drum acces/ industrial	rezidential	rezidential	rezidential/ comercial
Corectie (%)		0%	0%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,56
Pret corectat (EURO/mp)		21,74	20,25	20,20
Utilitati	en el, apa-canal in zona	en el, apa-canal	en el, apa-canal	en el, apa-canal, gaze
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		21,74	20,25	20,20
Suprafata	200,00	500	1.062	239
Corectie (%)		0%	7%	0%



**Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, LOT 3**

Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	1,32	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>21,74</b>	<b>21,57</b>	<b>20,20</b>
<b>Front stradal</b>	9,33	<b>20,00</b>	<b>peste 12m</b>	<b>40,00</b>
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>21,74</b>	<b>21,57</b>	<b>20,20</b>
<b>Relieful/forma terenului</b>	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>21,74</b>	<b>21,57</b>	<b>20,20</b>
<b>Alte elemente (autorizatie, amenajari)</b>	nu	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>21,74</b>	<b>21,57</b>	<b>20,20</b>
Corectie totală netă (EURO)		2	-3	-13
Corectie totală netă (%)		9%	-14%	-39%
Corectie totală brută (EURO)		6	6	13
Corectie totală brută (%)		29%	24%	39%
Suprafata teren (mp)	<b>200,00</b>	<b>mp</b>		
Valoarea estimata (EURO/mp)	<b>21,6</b>	<b>EURO/mp</b>		
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>4.320</b>	<b>EURO</b>	<b>19.150</b>	<b>LEI</b>
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>B</b>



OFERTE COMPARABILE TERENURI

OFERTA COMPARABILA A

IMOBILIARE GIURGIU  
www.imobiliare-giurgiu.ro

SC ANDRESIM COM SRL  
Strada 199, Bucuresti, BI 6/2 S  
Tel: 0720 152 400 - 0742 264 000 - 0769 780 400

DADEA NOI NU AVEM INSEPARARI CU ALTE ZILE!

10 proprietati: Teren intravilan in suprafata de 500 mp, zona adiacenta sos. Baltaoarai - Drumul Femei D-20 ml, L-25 ml. Baltaoarai - Districtul Municipiului Giurgiu

SOLICITA INFORMATII  
FOTOGRAFIE  
SI MAPA

Teren intravilan in suprafata de 500 mp, zona adiacenta sos. Baltaoarai - Drumul Femei D-20 ml, L-25 ml  
Pret: 10.000 euro  
Suprafata totala: 500 mp

Solicita informatii  
Imprima pagina  
Inapoi la rezultate

PROPRIETATI RECOMANDATE

Inchiriere Hala - Depozit 230 mp, S3 Municipiul Giurgiu 2 euro

Inchiriere Depozit cu instalatie refrigerare 5 euro

TIPURI PROPRIETATI

- Apartamente 2 camere
- Apartamente 3 camere
- Apartamente 4 camere
- CASE Judetului Giurgiu
- CASE Municipiului Giurgiu
- CASE COMUNICALE
- BICHIERI Apartamente
- BICHIERI Case
- BICHIERI Garsoniere
- BICHIERI spatii birouri
- BICHIERI Hala industriale
- Terenuri EXTRAVILANE
- Terenuri intravilane Judetului Giurgiu
- Terenuri intravilane Municipiul Giurgiu
- Vanzari Diversa

SC ANDRESIM COM SRL  
Sos. Bucuresti, BI 6/2 S  
Giurgiu  
Romania

Numere de contact:  
Nume: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_  
Telefon: \_\_\_\_\_

Pentru mai multe informatii despre proprietate ne puteti vizita la sediul agentiei sau puteti completa formularul de contact de mai jos.

Solicita informatii despre proprietate

<http://imobiliare-giurgiu.ro/index.php?op=mi&id=428&pl=Municipiul%20Giurgiu>

OFERTA COMPARABILA B

IMOBILIARE GIURGIU  
www.imobiliare-giurgiu.ro

SC ANDRESIM COM SRL  
Strada 199, Bucuresti, BI 6/2 S  
Tel: 0720 152 400 - 0742 264 000 - 0769 780 400

DADEA NOI NU AVEM INSEPARARI CU ALTE ZILE!

10 proprietati: Teren intravilan 1032 mp, zona Negru Voda

SOLICITA INFORMATII  
FOTOGRAFIE  
SI MAPA

Teren intravilan 1032 mp, zona Negru Voda (zona de vile)  
Pret: 27.000 euro  
Suprafata totala: 1032 mp

Solicita informatii  
Imprima pagina  
Inapoi la rezultate

PROPRIETATI RECOMANDATE

Inchiriere Hala - Depozit 230 mp, S3 Municipiul Giurgiu 2 euro

Inchiriere Depozit cu instalatie refrigerare 5 euro

Inchiriere Garsoniera CF1 sport, et. 2, zona sos. Bucuresti, Municipiul Giurgiu 100 euro

TIPURI PROPRIETATI

- Apartamente 2 camere
- Apartamente 3 camere
- Apartamente 4 camere
- CASE Judetului Giurgiu
- CASE Municipiului Giurgiu
- CASE COMUNICALE
- BICHIERI Apartamente
- BICHIERI Case
- BICHIERI Garsoniere
- BICHIERI spatii birouri
- BICHIERI Hala industriale
- Terenuri EXTRAVILANE
- Terenuri intravilane Judetului Giurgiu
- Terenuri intravilane Municipiul Giurgiu
- Vanzari Diversa

TAMPLARE PVC CU GEAM TERMOPLAN  
www.tamplarepvc.all.ro

Teren intravilan 1032 mp  
Utilitate: canalizare + apa, energia electrica la poarta.  
Zona Negru Voda (zona de vile)  
Pret: 30.000 euro NEGOCIABIL  
Pret nou: 27.000 euro NEGOCIABIL

Solicita informatii despre proprietate

<http://imobiliare-giurgiu.ro/index.php?op=mi&id=416&pl=>

**Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, LOT 3**

**OFERTA COMPARABILA C**

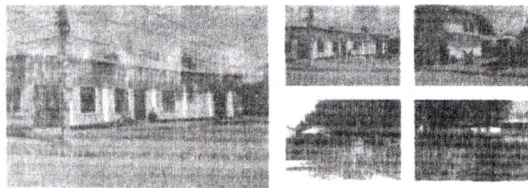
www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-X38R0300P?lista=2532383

**Teren constructii de vanzare**

0.000.000 € IVA 33.64% TVA 10% Plus posesorii • Comis de agentie inclusiv

Tip teren intravilan constructii • Suprafata teren 239 mp • Front stradal 40 m

Prezentare • Imagini • Planurile pe hartă



1 - 4 din 6 [mai multe imagini](#)

**Caracteristici**

• Suprafata teren: 239 mp	• Tip teren: constructii
• Front stradal: 40 m	• Clasificare teren: intravilan
• Nr. bucatii: 2	• Constructie pe teren: Nu
• L3 (line drum acces): --	• Suprafata constructii: --
• Utilitate teren: --	

**Date agentie/agent**

**BMS PROPRIETATI**  
www.bmsproprietati.ro

Georghe Lazari  
Director zona  
Bucuresti, B-dul PIERRE DE  
COUBERTIN 3-5 Sector 2

**Contactează prin telefon**  
SUA pentru a contacta proprietarul prin telefon

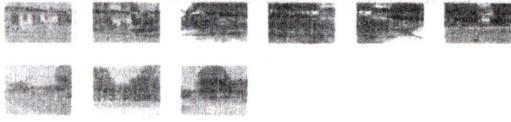
Nu vreau să apar agentia ca în vizualizarea X38R0300P pe imobiliare.ro

Contactează prin email

Numele tău: \_\_\_\_\_  
Telefonul tău: \_\_\_\_\_  
Email-ul tău: \_\_\_\_\_  
Mesajul tău:  Va rugăm să ne contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite-mi o copie a mesajului

www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-X38R0300P?lista=2532383



**Caracteristici**

• Suprafata teren: 239 mp	• Tip teren: constructii
• Front stradal: 40 m	• Clasificare teren: intravilan
• Nr. bucatii: 2	• Constructie pe teren: Nu
• L3 (line drum acces): --	• Suprafata constructii: --
• Utilitate teren: --	

**Specificatii** [Modificat la 06/04/2013](#)

www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-X38R0300P

**Date agentie/agent**

Georghe Lazari  
Director zona

**BMS PROPRIETATI**  
Bucuresti, B-dul PIERRE DE  
COUBERTIN 3-5 Sector 2  
www.bmsproprietati.ro

**Al o Intrebare?**

**Utilitatea terenului și posesorii**

de ce adresatelor agentilor nu raspund la e-mail? am  
Unul dintre ei mi-a spus ca va fi in contact cu  
proprietarul.

Am un teren in Oborosi acum la vanzare de la scaputul  
Dana M. trebuie sa fac un studiu de studiu de  
viabilitate din 1000 lei.

La viza mine, a viza o casa construita de aprox 10 ani  
si fi prisa care sa poarta...

Am o casa de vanzare in Bucuresti sau aproape  
de Alivani pe un intravilan de 1750 mp de  
vanzare (cu act. de constructii).

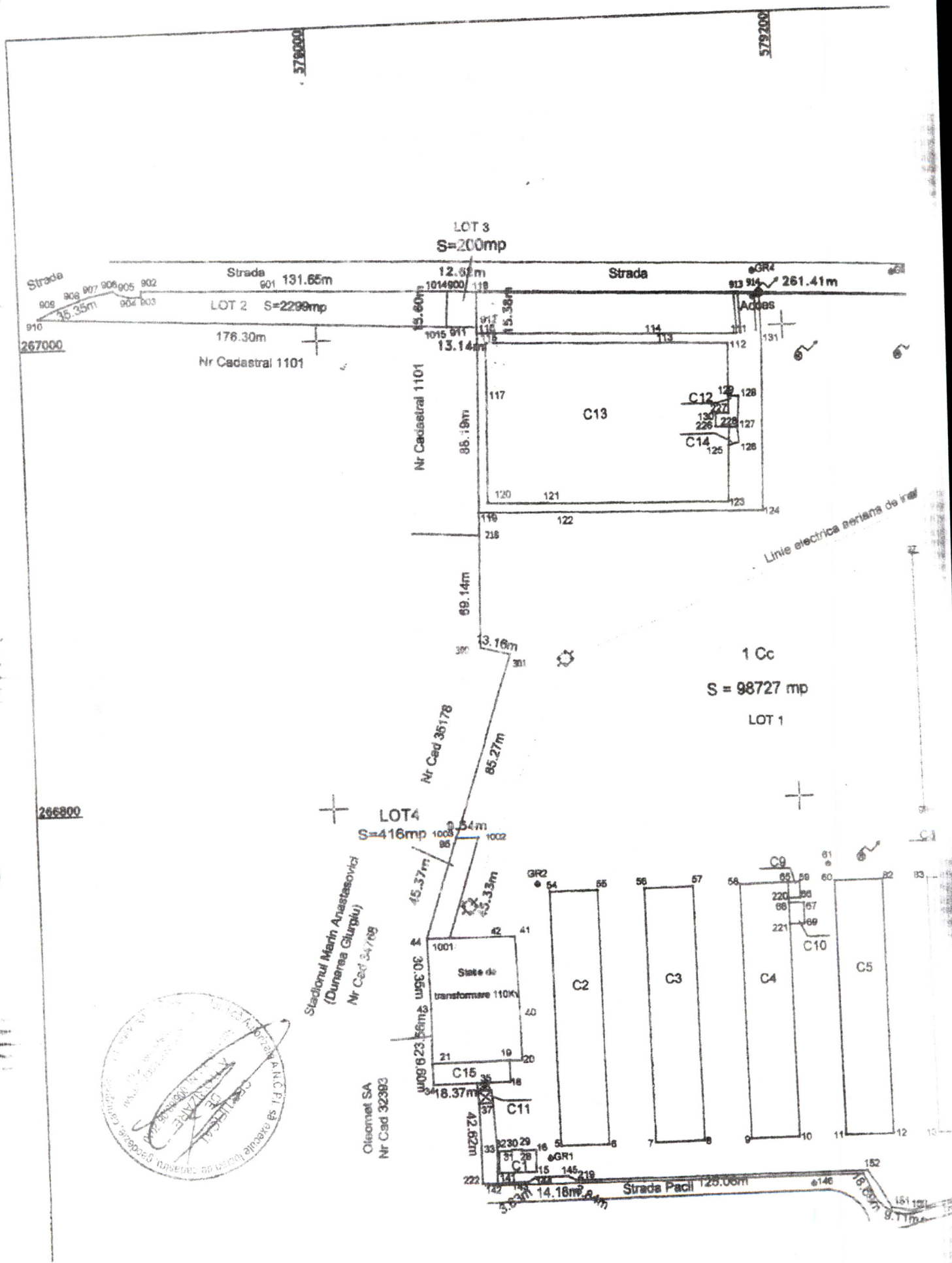
Dupa ce am nu raspunde la intrebarea mea foarte  
bruscata Doamna Nedea sau am o casa foarte frumoasa  
in zona Oborosi.

[Viz. toate intrebarile si raspunsurile lor](#)

[Trimite](#) [Salveaza agent](#)

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-X38R0300P?lista=2532383>





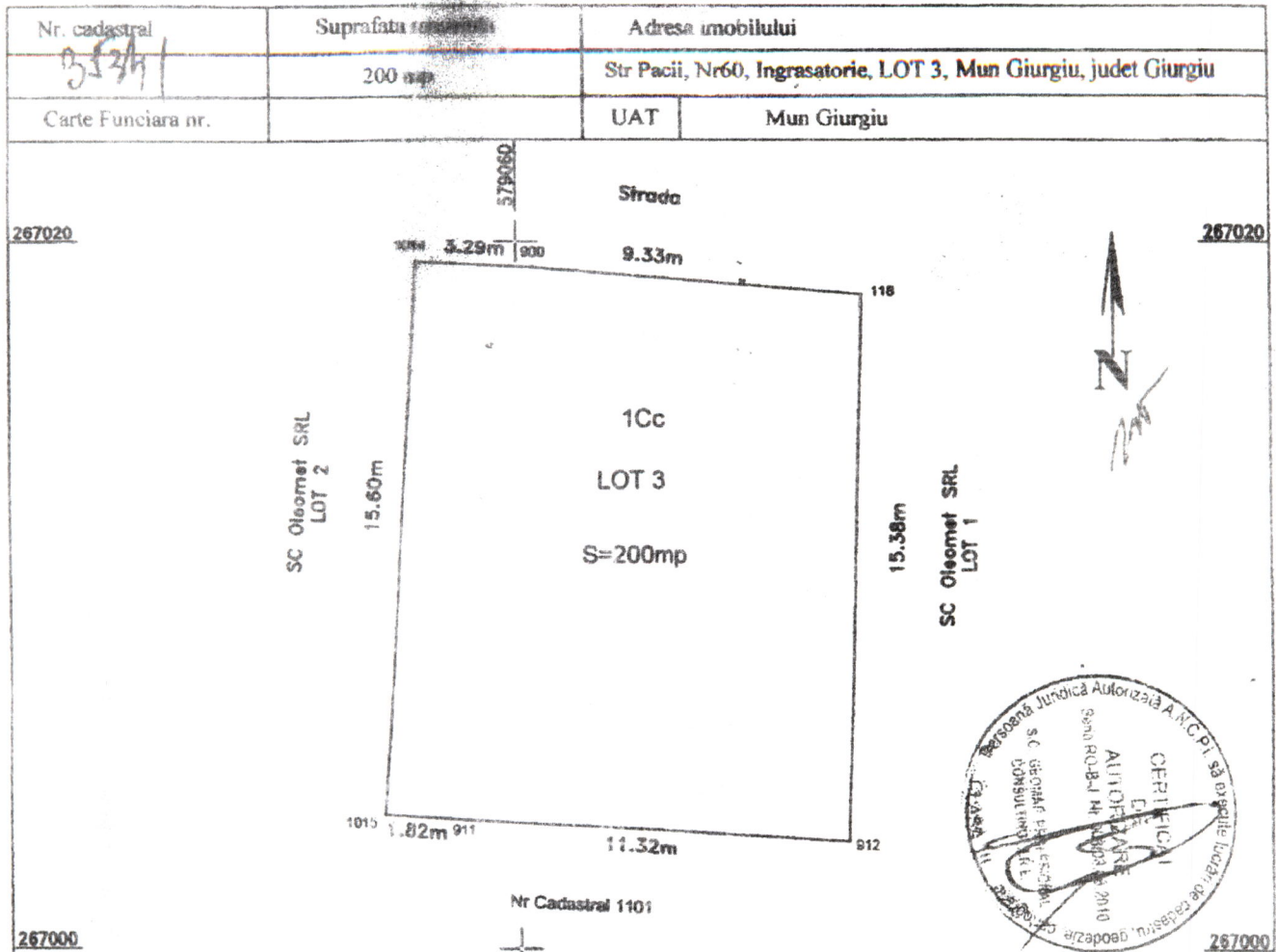


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 11

LOT 3

Scara 1:200



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	200		912-118, 118-1014 Gard
<b>Total</b>		<b>200</b>		<b>Limita conventionala</b>

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
<b>Total</b>			

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970

Suprafata totala masurata= 200mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1014	267019.388	579057.168
900	267019.248	579060.457
118	267018.471	579089.754
912	267003.094	579069.313

SC GEOMAP PROFESIONAL CONSULTING SRL  
Ing. NICOLAESCU Alice Elena

Semnatura si stampila

Data: Octombrie 2013

Se confirma suprafata din masuratori si  
Introducerea imobilului in baza de date

**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; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

ANEXA 2  
la HCL NR. 212/09.07.2013

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

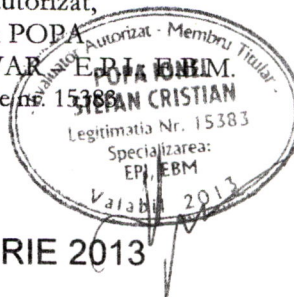
Suprafata = 416 mp

Situat in mun. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, Ingrasatorie, Lot 4

**CLIENT SI DESTINATAR:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU  
SC INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATII VERZI SA GIURGIU  
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu**

INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POBA  
Membru Titular ANEVAR  
Legitimatie nr. 15383



NOIEMBRIE 2013



13 noiembrie 2013

CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU  
SC INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATII VERZI SA GIURGIU

**RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 416 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, Ingrasatorie, LOT 4, avind ca vecinatati: N- SC Oleomet SRL Lot 1; S- SC Oleomet SRL; E- SC Oleomet SRL lot 1; V- Stadionul Marin Anastasovici;**

In urma solicitarii d-voastra din data de 08.11.2013, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU S.C. INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATII VERZI S.A. 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, 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 impuse de ANEVAR 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:

**6.660 euro (cca. 16 euro/mp) , echivalentul a ~ 29.520 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,

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

- Plan de situatie scara 1:500
- Anexa evaluare teren prin comparatii de piata
- Comparabile

**CAPITOLUL I: SINTEZA**

**I.1. Identificarea clientului**

CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU S.C. INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATII VERZI S.A. 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= 416 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, Ingrasatorie, LOT 4**
- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, zona mediana estica, adiacent strazii din prelungirea b-dului Mihai Viteazul, zona stadion Marin Anastasovici.
- Vecinatati: N- strada; S- nr. cad 1101; E- SC Oleomet SRL lot 1; V- SC Oleomet SRL LOT 2;
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona industriala si de agrement.
- Utilitati in zona: apa-canal, en electrica. Utilitati pe teren: nu sint
- Situatiia terenului: teren liber de constructii
- Categoria de folosinta: curti constructii.
- Acces: terenul nu are acces direct din str. Pacii;
- Dimensiuni: N- 9.54 m; S- 9.73m, E- 45.33m, V- 42.86m. Deschidere la strada – nu are acces direct
- Cea mai buna utilizare: teren pentru acces in zona stadionului Marin Anastasovici

**I.3. Dreptul de proprietate evaluat**

**Proprietar: SC OLEOMET SRL.**

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

**I.4. Scopul evaluării.**

Estimarea valorii de piata a terenului pentru cumparare.

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

**I.6. Data inspecției:** 08.11.2013      **I.7. Data evaluării:** 08.11.2013

**I.8. Rezultatul evaluării**

Valoarea obținută folosind abordarea prin piata, metoda comparatiei directe:

**6.660 euro (cca. 16 euro/mp) , echivalentul a ~ 29.520 lei**  
Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 08.11.2013: 1 EUR = 4.4331 RON

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





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

### **II.1. Identificarea și competența evaluatorului. Pregătirea, experiența, 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. București, 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.); membru al Corpului Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România (CECCAR) ca Evaluator Întreprindere (E.I.); 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 Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2012), 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 2013.

### **II.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat**

CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU S.C. INTRETINEREA PEISAGISTICA SI SPATII VERZI S.A. GIURGIU, cu sediul în 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: SC OLEOMET SRL.**

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

### **II.4. Scopul evaluării.**

Estimarea valorii de piață a terenului pentru cumpărare.

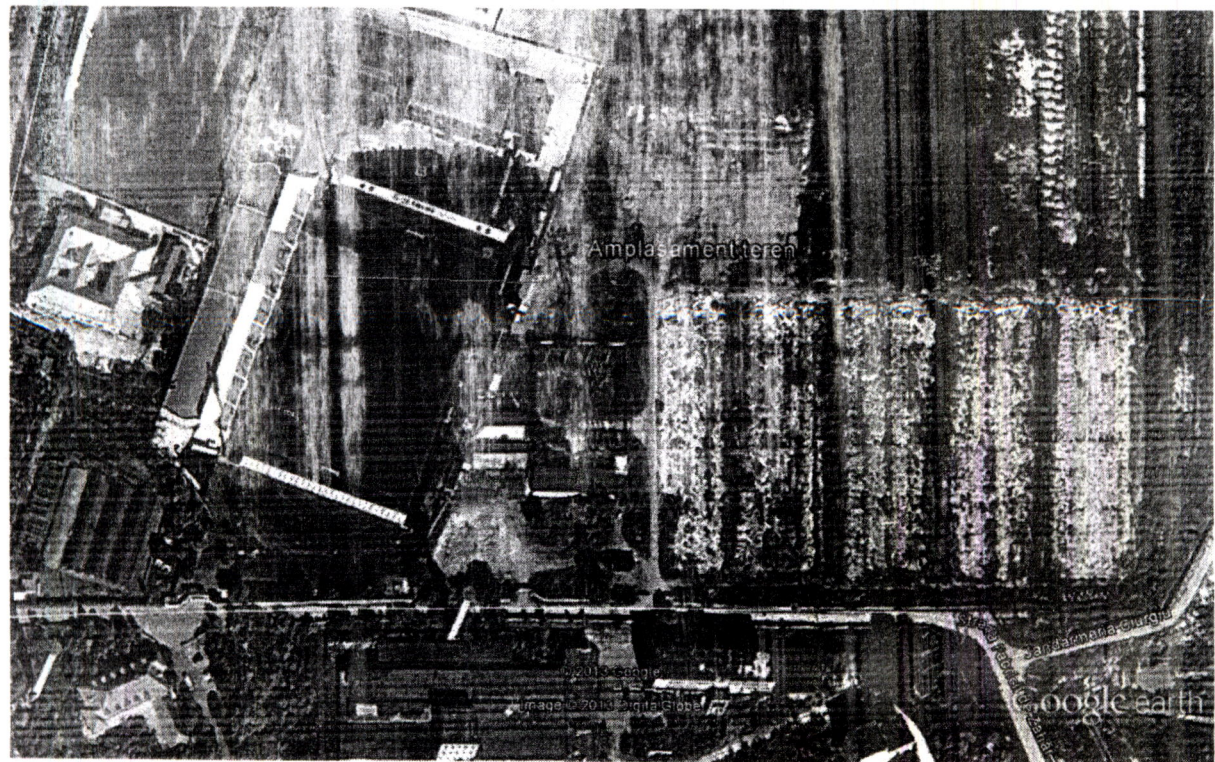
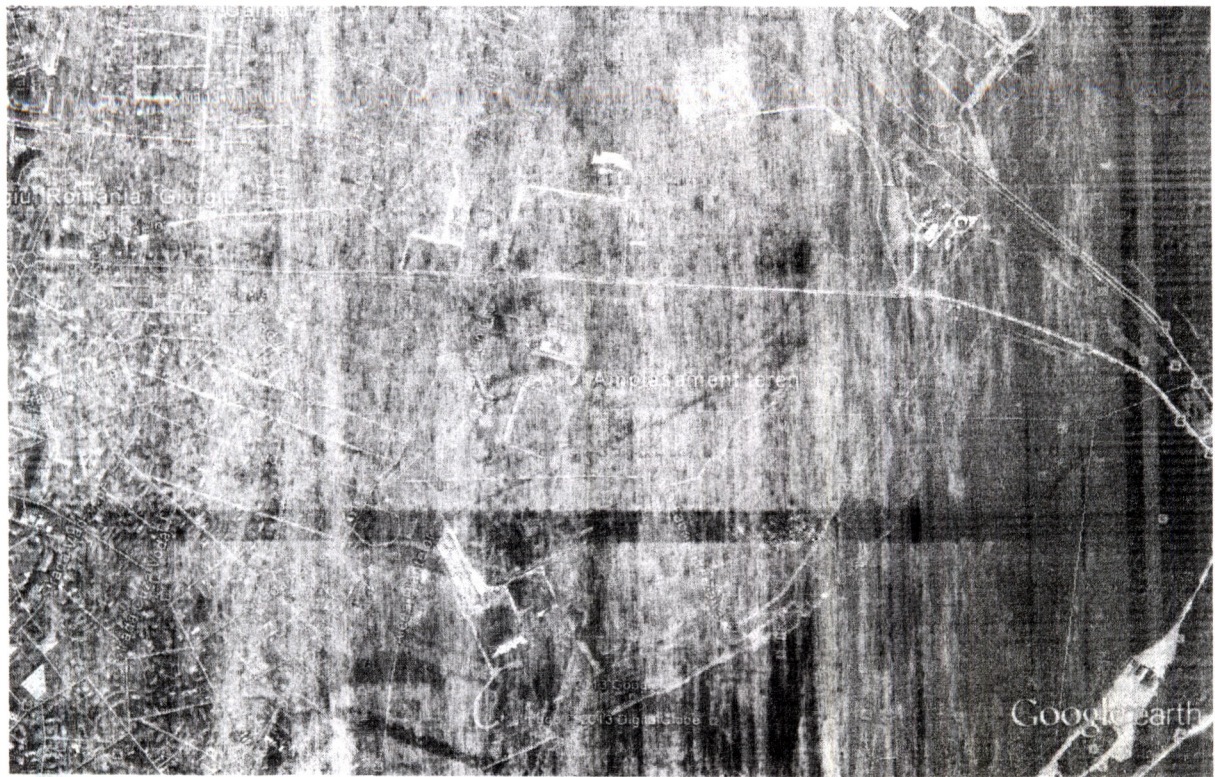
### **II.5. Identificarea activului supus evaluării.**

Obiectul evaluării îl constituie:

- **TEREN INTRAVILAN CC, S= 416 mp, situat în mun. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, Ingrasatorie, LOT 4**
- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, zona mediana estica, adiacent strazii din prelungirea b-dului Mihai Viteazul, zona stadion Marin Anastasovici.
- Vecinatati: N- strada; S- nr. cad 1101; E- SC Oleomet SRL lot 1; V- SC Oleomet SRL LOT 2;
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Zona industrială și de agrement.
- Utilitati în zona: apa-canal, en electrica. Utilitati pe teren: nu sint
- Situatia terenului: teren liber de constructii
- Categoria de folosinta: curti constructii.
- Acces: terenul nu are acces direct din str. Pacii;
- Dimensiuni: N- 9.54 m; S- 9.73m, E- 45.33m, V- 42.86m. Deschidere la strada – nu are acces direct
- Cea mai buna utilizare: teren pentru acces în zona stadionului Marin Anastasovici



AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul terenului conform planului de situatie atasat



Documente puse la dispoziție:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500

## **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, 2012 – Valoare de piață – tip de valoare.

Conform acestor Standarde și IVS 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 piața.

**II.7. Data evaluării:** 08.11.2013;

**Data inspectiei:** 08.11.2013

## **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 informatii utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate și alte documente puse la dispoziție de către client,

Informații preluate din publicații de specialitate,

Informații de pe internet, diverse oferte de terenuri similare amplasate în orasul Mihailesti.

În abordarea prin piața sursele informațiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redade în anexa la prezentul raport.

## **II.10. Ipotezele și 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 proprietății și nu se asumă nici o 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 nicio 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 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.

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

Posesia acestuia raport de evaluare sau a 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 conformității 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 2012 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 2012.
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 Ghidul de Evaluare (GE1) 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 interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriei tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si 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 2009-2013, fata de anii 2007-2008.

### Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu, unde este situat terenul evaluat exista o oferta medie iar preturile sunt cuprinse intre 20 – 33 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 și permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”. Având în vedere caracteristicile fizice ale terenului, amplasamentul, forma, utilitățile existente, evaluatorul estimează ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinație de acces la stadionul Marin Anastasovici.

## 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 și 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. Înainte 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 piața

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 suficiență 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; privesă; 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).

Etapile 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 redată 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 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.

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

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

Având în vedere scopul evaluării și ipotezele aferente, opinia evaluatorului s-a exprimat la nivelul reiesit prin comparația de piață.

**6.660 euro, echivalentul a ~ 29.520 lei**

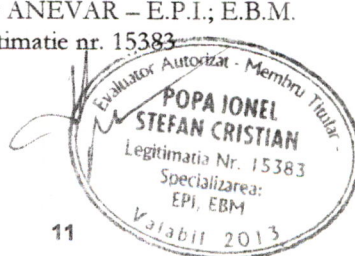
Valoarea estimată nu conține TVA

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 pret 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: 13.11.2013**

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



SECRETAR

Anexa nr. 1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	416	500	1.062	239
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		20	25,0	33,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-3	-3
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	22,50	29,70
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	22,50	29,70
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	22,50	29,70
Conditii de piata	nov. 2013	actual	actual	actual
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		18,00	22,50	29,70
Localizare	str. Pacii, zona stadion M. Anastasovici	str. Drumul Fermei	str. N. Voda	b-dul 1907, Piata Zimnicea
Corectie (%)		15%	-10%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		2,70	-2,25	-5,94
Pret corectat (EURO/mp)		21	20	24
Drum acces	fara acces	pietruit	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare corectie (EURO/mp)		-4	-4	-5
Pret corectat (EURO/mp)		16,56	16,20	19,01
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	rezidential	rezidential	rezidential/comercial
Corectie (%)		0%	0%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	-2,85
Pret corectat (EURO/mp)		16,56	16,20	16,16
Utilitati	en el, apa-canal in zona	en el, apa-canal	en el, apa-canal	en el, apa-canal, gaze
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00



**Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, str. Pacii nr. 60, LOT 4**

Pret corectat (EURO/mp)		16,56	16,20	16,16
Suprafata	416,00	500	1.062	239
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>16,56</b>	<b>16,20</b>	<b>16,16</b>
<b>Caracteristici geotehnice</b>	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>16,56</b>	<b>16,20</b>	<b>16,16</b>
<b>Relieful/forma terenului</b>	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>16,56</b>	<b>16,20</b>	<b>16,16</b>
<b>Alte elemente (autorizatie, amenajari)</b>	nu	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>16,56</b>	<b>16,20</b>	<b>16,16</b>
Corectie totală netă (EURO)		-3	-9	-17
Corectie totală netă (%)		-17%	-35%	-51%
Corectie totală brută (EURO)		9	9	17
Corectie totală brută (%)		44%	35%	51%
Suprafata teren (mp)	416,00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	16	EURO/mp		
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>6.660</b>	<b>EURO</b>	<b>29.520</b>	<b>LEI</b>
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

OFERTE COMPATIBILE TERENURI

OFERTA COMPARABILA A

**IMOBILIARE GIURGIU 20**  
 imobiliare-giurgiu.ro

SC ANDRESIM COM SRL  
 Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl. 6/2 B  
 Tel: 0720. 87.438-0742  
 Fax: 0720. 766.456

**ID proprietate: 41 - Teren intravilan la suprafata de 500 mp, zona adiacenta sos. Balanalei - Drumul Fermei Municipiul Giurgiu**

Teren intravilan la suprafata de 500 mp, zona adiacenta sos. Balanalei - Drumul Fermei D-20 ml, L-25 ml.  
 Pret: 10.000 euro  
 • Suprafata totala: 500 mp

Teren intravilan la suprafata de 500 mp, zona adiacenta sos. Balanalei - Drumul Fermei D-20 ml, L-25 ml.  
 Canalizarea, apa curenta si energie electrica la poarta.  
 Pret: 10.000 euro.

SC ANDRESIM COM SRL  
 Sos. Bucuresti, Bl.6/2S  
 Giurgiu  
 Romania

Numar: \_\_\_\_\_  
 Email: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_

<http://imobiliare-giurgiu.ro/index.php?op=mi&id=428&pl=Municipiul%20Giurgiu>

OFERTA COMPARABILA B

**IMOBILIARE GIURGIU 20**  
 imobiliare-giurgiu.ro

SC ANDRESIM COM SRL  
 Giurgiu, Sos. Bucuresti, Bl. 6/2 B  
 Tel: 0720. 87.438-0742  
 Fax: 0720. 766.456

**ID proprietate: 178 - Teren intravilan 1082 mp, zona Negru Voda**

Teren intravilan 1082 mp, zona Negru Voda (zona de vile)  
 Pret: 27.000 euro  
 • Suprafata totala: 1082 mp

Teren intravilan 1082 mp.  
 Utilitati: canalizare + apa, energie electrica la poarta.  
 Zona Negru Voda (zona de vile)  
 Pret: 30.000 euro NEGOCIABIL  
 Pret nou: 27.000 euro NEGOCIABIL

SC ANDRESIM COM SRL  
 Sos. Bucuresti, Bl.6/2S  
 Giurgiu  
 Romania

Numar: \_\_\_\_\_  
 Email: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_

<http://imobiliare-giurgiu.ro/index.php?op=mi&id=416&pl=>



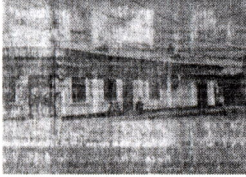




OFERTA COMPARABILA C

www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-X38R0300P?lista=2532383

Teren constructii de vanzare  
 8.000 RON + TVA + 11.800 RON imp. Preț negociabil - Comision de la cumparator 0%

Tip teren: neproaspăt construit | Suprafață teren: 236 mp | Fronti stradali: 40 m

Prezentare | Imagini | **Plan de intabulare**

1 - 4 din 9 [mai multe imagini](#)

**Caracteristici**

- Suprafața teren: 236 mp
- Tip teren: neproaspăt
- Fronti stradali: 40 m
- Clasificare teren: intravilan
- Număr etaje: 2
- Construcție pe teren: Nu
- Lățime drum acces: ---
- Suprafața construită: ---
- Inclinație teren: ---

**Date agent/agent**

**IMS PROPRIETARI**  
 WWW.E-PROPIETARI.RO

George-Lazar  
 Director zona  
 Bucuresti, B-dul PIERRE DE  
 COUBERTIN 3-5, Sector 2

**Contactează prin telefon**  
 click pentru a afișa numărul de telefon

Nu lăsa să scape agentul că ai văzut oferta  
 X38R0300P de Imobiliare.ro

**Contactează prin email**

Numele tău:





Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

Trimite-mi o copie a mesajului

www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-X38R0300P?lista=2532383


**Caracteristici**

- Suprafața teren: 236 mp
- Tip teren: construit
- Fronti stradali: 40 m
- Clasificare teren: intravilan
- Număr etaje: 2
- Construcție pe teren: Nu
- Lățime drum acces: ---
- Suprafața construită: ---
- Inclinație teren: ---

**Specificații** [Modifică](#) [090402912](#)

vezi: <http://www.imobiliare.ro/agenti/038903300/>

[Bucuresti](#) [Salvați agentul](#)

**Date agent/agent**

George-Lazar  
 Director zona

**IMS PROPRIETARI**  
 Bucuresti, B-dul PIERRE DE  
 COUBERTIN 3-5, Sector 2  
 www.e-propietari.ro

**Ai o întrebare?**

Utilizăm întrebările și răspunsurile noastre ca mijloc de îmbunătățire a serviciilor noastre. Dacă agentul nu poate răspunde la întrebarea dvs., vă vom ajuta să găsiți un alt agent.

Am primit întrebarea și am trimis-o către agentul care este responsabil de această ofertă. Vă vom răspunde în cel mai scurt timp posibil.

La fiecare întrebare, există o casă cu o valoare de aproximativ 10 ani în plus pentru fiecare răspuns.

Are cineva o casă de vânzare în București sau în jurul său? Avem un teren intravilan de 1750 m<sup>2</sup> de vânzare în zona... (scrisoră 2.18)

Dacă cineva nu răspunde la întrebările noastre, înțelegem că nu este interesat de această ofertă. (scrisoră 1.28)

[Nu lăsa să scape agentul că ai văzut oferta](#)

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-X38R0300P?lista=2532383>

579200

579000

Strada 909 908 907 906 905 904 903 131.65m 12.52m 261.41m

LOT 3  
S=200mp

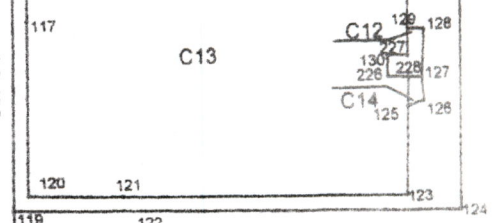
LOT 2  
S=2299mp

267000

176.30m

Nr Cadastral 1101

Nr Cadastral 1101



Linie electrica aeriana de ra

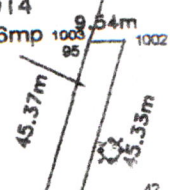
1 Cc  
S = 98727 mp  
LOT 1

266800

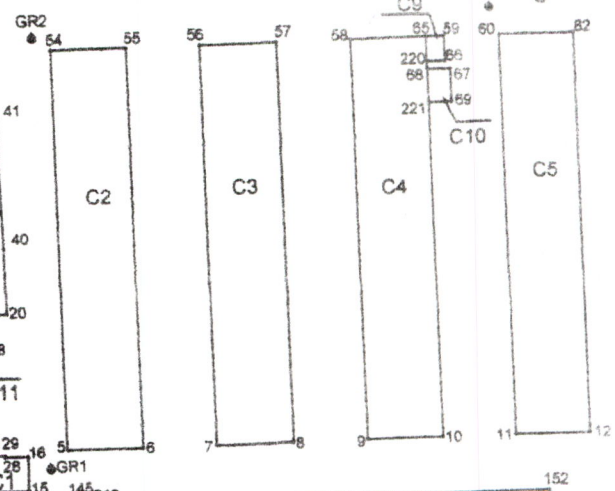
LOT 4  
S=416mp

Stadionul Marin Anastasovici  
(Dunarea Giurgiu)  
Nr Cad 34768

9.54m 1003 95 1002



Oleomet SA  
Nr Cad 32393



Strada Pacii 125.06m

18.69m

9.11m



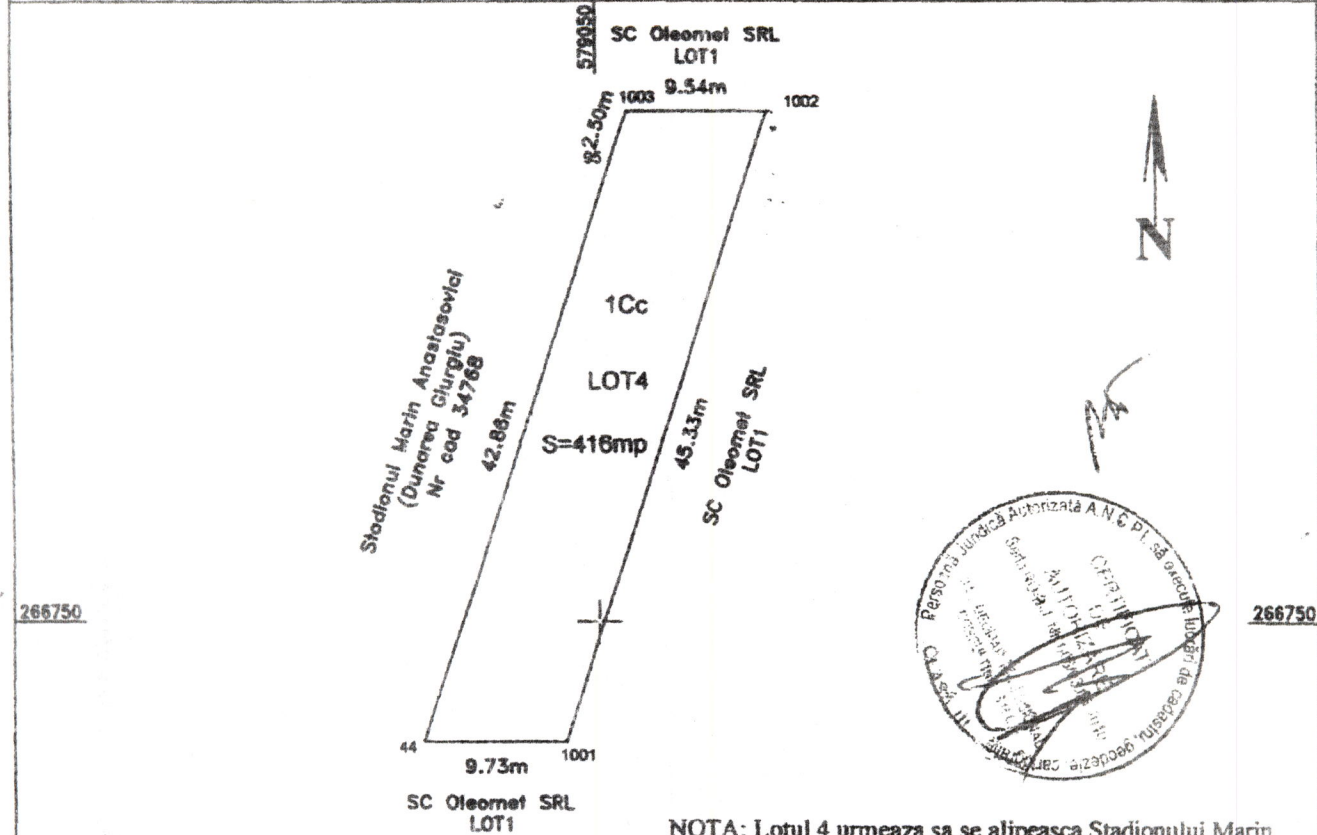
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 11

LOT 4

Scara 1:500

Nr. cadastral <i>353012</i>	Suprafata masurata 416 mp	Adresa imobilului Str Pacii, Nr60, Ingrasatorie, LOT 4, Mun Giurgiu, judet Giurgiu	
Carte Funciara nr.		UAT	Mun Giurgiu



NOTA: Lotul 4 urmeaza sa se alipeasca Stadionului Marin Anastasovici (Dunarea Giurgiu) cu numarul cadastral 34768

A. Date referioare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	416		1001-44, 44-1003 Gard
<b>Total</b>		<b>416</b>		<b>Limita conventionala</b>

B. Date referioare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
<b>Total</b>			

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970

Suprafata totala masurata= 416mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1003	266784.966	579052.112
95	268782.589	579051.324
44	268741.861	579037.980
1001	266744.887	579037.222

Executat, **CERTIFICAT**  
 SC GEOMAP PROFESIONAL CONSULTING SRL  
 Ing. NICOLAEȘCU ALICE ELENA Nr. 0438  
 Semnatura și stampila  
 Alice Elena  
 Data: Octombrie 2013  
**Se confirma suprafata din masuratori si  
 Introducerea imobilului in baza de date**