

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui teren aferent construcției, situat în Municipiul Giurgiu, strada Nicolae Titulescu, nr.2

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.32.992/21.10.2014;
- referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Serviciul Fond Locativ, înregistrat la nr.32.997/21.10.2014;
- solicitarea domnului Didilă Laurențiu, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu la nr.8.790/11.04.2013;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.260/2014 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor - curți, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, ale Decretului - Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992 a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,e", alin.(7), lit.,a" 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 aferent construcției în suprafață de 197,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Nicolae Titulescu, nr.2, aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, către domnul Didilă Laurențiu, în calitate de titular al contractului de închiriere nr.16/23.07.2010.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare privind stabilirea prețului de vânzare a terenului aferent construcției, situat în municipiul Giurgiu, strada Nicolae Titulescu, nr.2, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

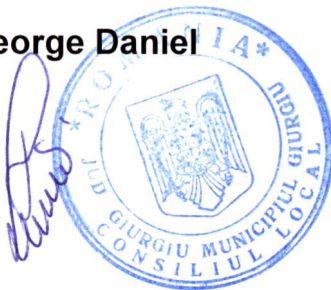
Prețul nu include TVA și va fi achitat de către cumpărător la data perfectării formelor legale.

Art.3. Contravaloarea taxelor pentru perfectarea actelor notariale și raportul de evaluare vor fi suportate de către cumpărător.

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Serviciul Fond Locativ, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și domnului Didilă Laurențiu, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ciobanu George Daniel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, **20 noiembrie 2014**
Nr. **422**

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

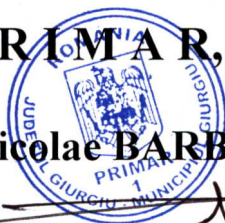
EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea soluționării cererii de cumpărare unui teren aferent construcției aflat în proprietatea Municipiului Giurgiu, ca urmare a solicitării domnului Didilă Laurențiu, domiciliat în Giurgiu, str. Nicolae Titulescu nr.2, în calitate de chiriaș, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

“Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren aferent construcției situat în Giurgiu, str. Nicolae Titulescu nr.2.”

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.

P R I M A R,
Ec. Nicolae BARBU



[Handwritten signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL FOND LOCATIV
Nr. 32997 / 21.10. 2014

VIZAT:
VICEPRIMAR,
Ing.Alexandru VLADU

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.32992/21.10.2014 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea unui teren aferent construcției, situat în str. Nicolae Titulescu nr.2, 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 aferent construcției situat în municipiul Giurgiu, str. Nicolae Titulescu nr.2.

Imobilul situat în Giurgiu, Str. Nicolae Titulescu nr.2, este compus din teren aferent construcției în suprafață de 197,00mp și construcție, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, și pentru care a fost întocmit contractul de închiriere nr.16/23.07.2010.

În urma unui incendiu cauzat de producerea unui scurtcircuit la instalația electrică, construcția a fost distrusă în proporție de 80%, iar titularul

contractului de închiriere a executat pe cheltuială proprie lucrări de reparații capitale și modernizare a imobilului, conform autorizației de construire nr.270/12.11.2010, emisă de Primăria Municipiului Giurgiu.

Vânzarea terenului se va face conform Hotărârii de Consiliu nr.260/2014, prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare a terenurilor-curți, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

Prețul de vânzare al terenului aferent construcției se calculează la valoarea de piață și pentru aceasta s-a stabilit suma de 44.300 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

Zlate

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
E-mail: primar@primaria-giurgiu.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU



DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL FOND LOCATIV

Nr. 8790 / 16. 05. 2013

VIZAT:

ADMINISTRATOR PUBLIC,
Dr. Emil-Gabriel VUCĂ

REFERAT

cu privire la situația imobilului situat în Strada Nicolae Titulescu Nr.2

Urmare cererii înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr.8790/11.04.2013, prin care domnul Didilă Laurențiu domiciliat în str. Nicolae Titulescu nr.2 solicită cumpărarea terenului aferent locuinței, vă comunicăm:

- imobilul situat în str.N.Titulescu nr.2 se încadrează în prevederile Legii nr.112/1995;
- prin Decizia nr.364/26.08.1980, Comitetul Executiv al Consiliului Popular al Județului Ilfov aprobă trecerea în proprietatea statului în baza art.2 alin.1 din Decretul 223/1974 a imobilului situat în str. Partizani nr.4(actual Nicolae Titulescu nr.2)
- s-a încheiat contractul de închiriere nr.338/16.09.1980 pe numele Fierea Steliana care locuia la acea dată în imobil împreună cu familia;
- prin cererea nr.22248/21.11.2003, doamna Apostol Iulica solicită întocmirea unui nou contract de închiriere(162/19.12.2003) pe numele său,deoarece mama sa Fierea Steliana a decedat;
- în 22.01.2010, în urma unui scurtcircuit la instalația electrică imobilul a ars în proporție de 80%,conform procesului-verbal de constatare nr.5/19.02.2010;
- în data de 13.07.2010, s-a încheiat contractul de închiriere nr.13/13.07.2010 pe numele Apostol Ioan, soțul doamnei Apostol Iulica;
- în data de 21.07.2010, s-a încheiat la BNP "Ioana-Liliana Vlăsceanu" un contract de cesiune între domnul Apostol Ioan chiriaș în imobilul din str.N.Titulescu nr.2 și domnul Didilă Laurențiu domiciliat în str. N.Titulescu nr.8, prin care domnul Didilă se obligă să preia contractul de închiriere cu toate drepturile și obligațiile ce decurg din acesta;
- în data de 23.07.2010,s-a întocmit contractul de închiriere nr.16/23.07.2010, pe numele Didilă Laurențiu.

În baza autorizației de construire nr.270/12.11.2010 emisă de Primăria Municipiului Giurgiu domnul Didilă Laurențiu a efectuat lucrări de reparații capitale și modernizare a imobilului, solicitând doar cumpărarea terenului.

Față de cele prezentate mai sus, vă rugăm să analizați și să dispuneți.

DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

SERVICIUL FOND LOCATIV,
BACIU CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
ZLATE LUMINIȚA

Zlate

ANEXA 1
la HEC NR. 422/20.11.2014

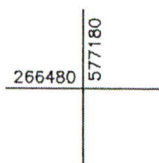
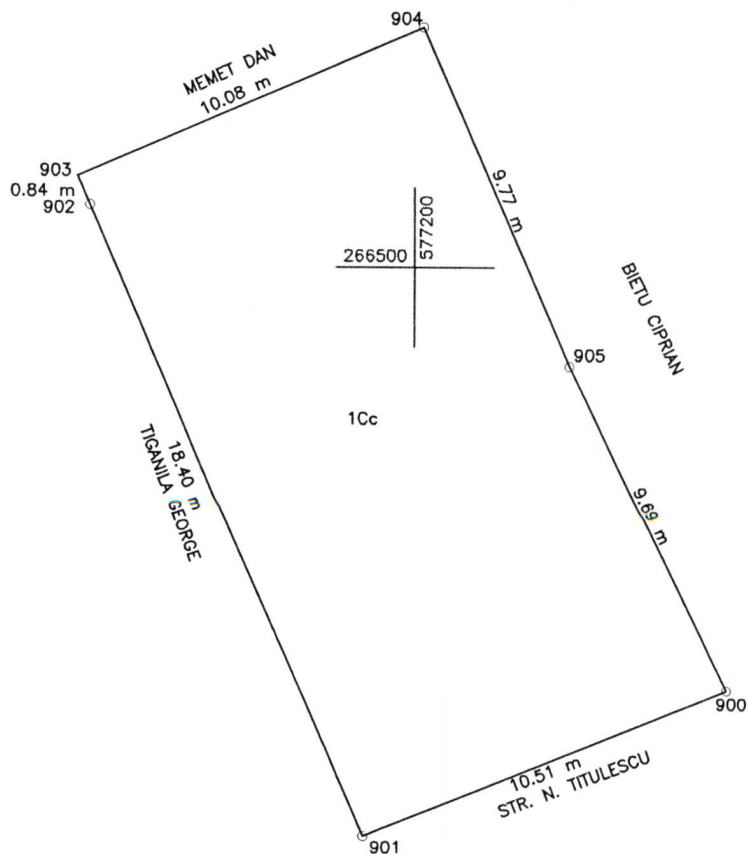
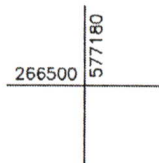
PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 200



AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU
STR. NICOLAE TITULESCU, NR. 2
JUD GIURGIU

PROPRIETARI:
PRIMARIA GIURGIU

SUPRAFATA DIN MASURATORI 197 MP
1 Cc - CURTI CONSTRUCTII



Executant,
Ing. BALAN PETRE
Semnatura si stampila



Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Iulie 2013

SECRETAR,

ALEXA 2
19 HCL-MR- 422/20.11.2014
POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 197 mp

situat in mun. Giurgiu, str. Nicolae Titulescu nr. 2

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.
Legitimatie nr. 15383



MARTIE 2014

24 martie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 197 mp, situat in mun. Giurgiu, str. N. Titulescu nr. 2;

In urma solicitarii d-voastra din data de 20.03.2014, 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 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:

9.850 euro (cca. 50 euro/mp), echivalentul a ~ 44.300 lei

Valoarea estimata nu contine TVA.

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

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

Cu stima,

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 1:200
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în 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= 197 mp, situat în mun. Giurgiu, str. N. Titulescu nr. 2**
- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, zona mediana vestică. Este situat la cca 50 m fata de intersectia str. N. Titulescu cu str. Garii.
- Forma regulată ~ dreptunghiulară.
- Deschidere : 10.51m; Latura nordică 10.08m; latura estică 19.46m; latura vestică: 19.24 m
- Zona rezidențială, cartier de case. Teren situat într-o zonă cu circulație intensă auto și pietonală.
- Utilități: apă-canal, en electrică, gaze.
- Situația terenului: teren ocupat de o construcție P; Construcția nu face obiectul evaluării.
- Stare tehnică: terenul este normal pentru fundare;
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate rezidențială

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 piață a terenului pentru vânzare.

I.5. Tipul valorii. Valoarea de piață

I.6. Data inspecției: 20.03.2014

I.7. Data evaluării: 20.03.2014

I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Valoare Teren S= 197 mp = 9.850 euro (cca. 50 euro/mp), echivalent ~ 44.300 lei

Valoarea estimată nu conține TVA

Curs valutar BNR valabil în data de 20.03.2014: 1 EUR = 4.4997 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. 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.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreeat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Agreeare 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 2014.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Primăria Municipiului 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: 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.

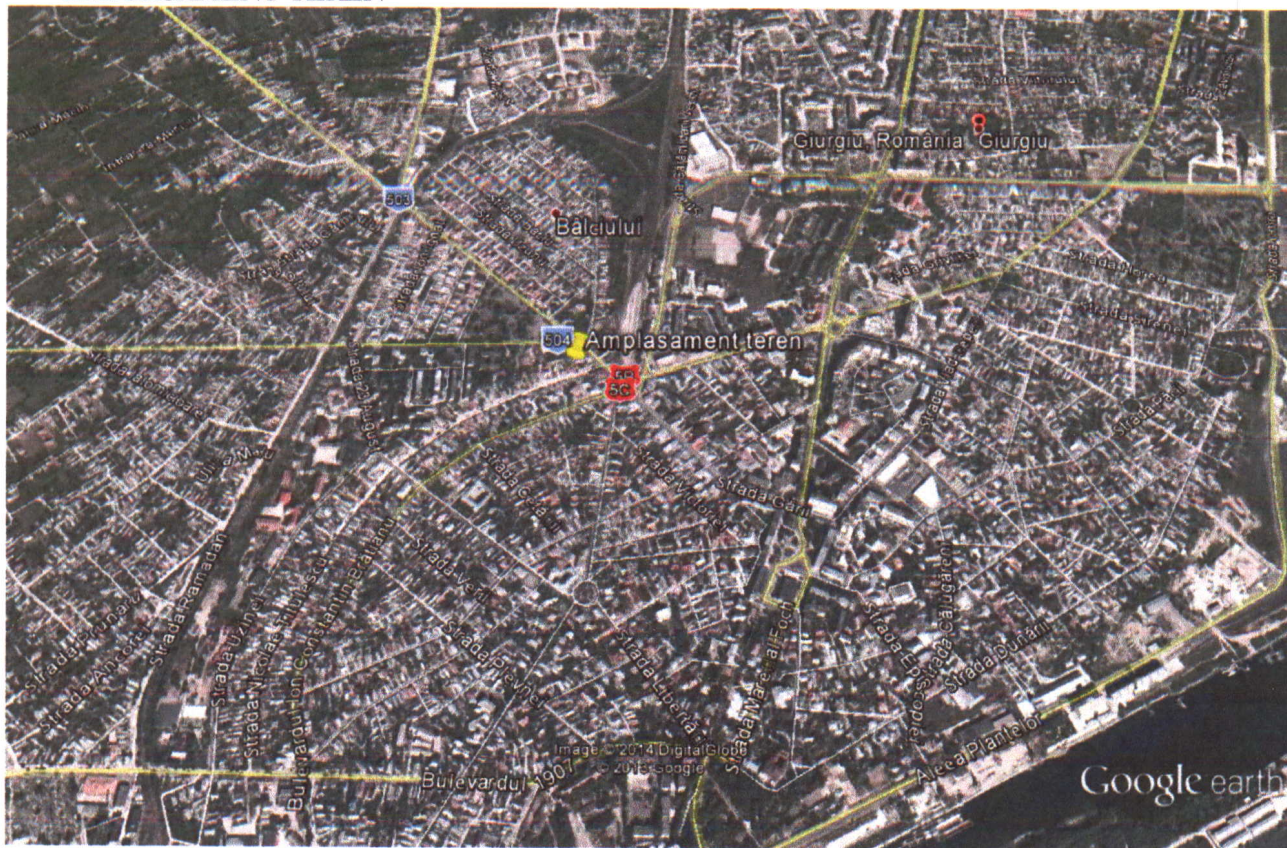
II.5. Identificarea activului supus evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie:

TEREN INTRAVILAN CC, S= 197 mp, situat în mun. Giurgiu, str. N. Titulescu nr. 2

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, zona mediana vestica. Este situat la cca 50 m fata de intersectia str. N. Titulescu cu str. Garii.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Deschidere : 10.51m; Latura nordica 10.08m; latura estica 19.46m; latura vestica: 19.24 m
- Zona rezidentiala, cartier de case. Teren situat într-o zona cu circulatie intensa auto si pietonala.
- Utilitati: apa-canal, en electrica, gaze.
- Situatia terenului: teren ocupat de o constructie P; Constructia nu face obiectul evaluării.
- Stare tehnica: terenul este normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate rezidentiala

AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul aproximativ al terenului

Zona: sursa google earth

Documente puse la dispozitie:

- Plan de situatie 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 si 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: 20.03.2014;

Data inspectiei: 20.03.2014

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 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 dispoziție 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 existenta unor poluanti, 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 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. 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 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 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 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).

Piata specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane din orașul Giurgiu.

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, str. N. Titulescu nr. 2

În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de tenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața imobiliară din jud. Giurgiu, respectiv subpiața terenurilor intravilane a înregistrat o scădere mare în perioada 2009-2013, față de anii 2007-2008.

Oferta competitivă

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orașul Giurgiu, zona mediană, unde este situat terenul evaluat există o ofertă redusă iar prețurile sunt cuprinse între 42 – 77 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafață și potențiala utilitate.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile tind până la reduceri de 20% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzători.

Analiza cererii

Criza economico-financiară începută la sfârșitul anului 2008 a afectat atât profiturile investitorilor imobiliari cât și puterea financiară a cumpărătorilor medii. Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

La data actuală cererea este redusă, fiind o piață a cumpărătorului.

Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. Se observă o cerere redusă pentru terenuri similare. Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat în condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.

II. 14 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Principiul susține 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 permisibilă 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 că cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinație comercială.

CAPITOLUL III: ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI 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 piață, 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 posedea, 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 piață

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 redate 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. N. Titulescu nr. 2

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.

Valoare Teren S= 197 mp = 9.850 euro (cca. 50 euro/mp), echivalent ~ 44.300 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 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: 24.03.2014

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



SECRETAR,

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

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	197	200	367	1.300	239
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		77,5	43,0	42,0	50,0
Tipul tranzactiei		oferta	vanzare oct 2013	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	0%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-7,8	0,0	-4,2	-5,0
Pret corectat (EURO/mp)		69,75	43,00	37,80	45,00
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)		69,75	43,00	37,80	45,00
Condiții de finanțare		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)		69,75	43,00	37,80	45,00
Conditii de piata	data evaluării	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)		69,75	43,00	37,80	45,00
Localizare	str. N Titulescu nr. 2	str. M Sadoveanu	str. Dunarii	str. 1 Dec 1918	str. 1907 Piata Zimnicea
Corectie (%)		-20%	10%	20%	15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-13,95	4,30	7,56	6,75
Preț corectat (EURO/mp)		55,80 €	47,30 €	45,36 €	51,75 €
Drum acces	dr.asfaltat si drum pietruit	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		55,80 €	47,30 €	45,36 €	51,75 €
Destinatia (utilizarea terenului)	Rezidential	rezidential/ birouri	rezidential	rezidential	comercial
Corectie (%)		-5%	0%	0%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,79	0,00	0,00	-2,59
Pret corectat (EURO/mp)		53,01 €	47,30 €	45,36 €	49,16 €
Utilitati/distanta	en el, apa- canal, gaze	en el, apa- canal, gaze	en el, apa- canal, gaze	en el, apa- canal, gaze	en el, apa- canal, gaze
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		53,01 €	47,30 €	45,36 €	49,16 €

Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, str. N. Titulescu nr. 2

Suprafata (mp)	197	200	367	1.300	239
Corectie (%)		0%	5%	10%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	2,37	4,54	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		53,01 €	49,67 €	49,90 €	49,16 €
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)		53,01 €	49,67 €	49,90 €	49,16 €
Relieful/forma terenului	Regulat / plan	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)		53,01 €	49,67 €	49,90 €	49,16 €
Alte elemente (amenajari)	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)		53,01 €	49,67 €	49,90 €	49,16 €
Corecție totală netă (EURO)		-16,7	6,7	12,1	4,2
Corecție totală netă (%)		-24%	16%	32%	9%
Corecție totală brută (EURO)		16,7	6,7	12,1	9,3
Corecție totală brută (%)		24%	16%	32%	21%
Suprafata teren (mp)	197	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	50 €	/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	9.850 €	44.300 lei			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B

OFERTE COMPARABILE TERENURI OFERTA COMPARABILA A

Teren + casa demolabila zona centrala Giurgiu

15 500 €
Negociabil

Giurgiu Adaugat La 21:17, 31 Ianuarie 2014. Numar anunt: 14851981

Contacteaza vanzatorul:
0727049668

Giurgiu
Vezi pe harta

Mihaela Pertea
Pe site din oct 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza
Tilareste
Modifica
Raporteaza

Italiă fixă de la 16 lei
pe săptămână.

Ofertă de: Proprietar

Suprafață: 200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Vand casa demolabila + curte, total 200mp, oras Giurgiu, str. M.Gadoveanu 15. Posibilitate de racordare la rețeaua de gaz.

Start Raport evaluare... Oferte comparabile... Oferte case Giur... Oferte case Giur... Oferte terenuri... Oferte similare t... Microsoft Excel... Teren + casa... Oferte informati...

Pret oferta teren: 77.5 euro/mp

<http://mercador.ro/oferta/teren-casa-demolabila-zona-centrala-giurgiu-ID10jG5.html#8a727043f2>

OFERTA COMPARABILA B



Teren intravilan, str. Dunarii nr. 36, S= 367 mp, D= 8.3m, utilitati: apa-canal, en el, gaze, vinzare octombrie 2013, pret 43 euro/mp
Informatie cumparator SC Multiactive Service SRL

OFERTA COMPARABILA C

TEREN intravilan, str. Dec 1918, zona Danubius, S= 1300 mp, D= 14m, toate utilitatile inclusiv gaze, pret oferta 250000 lei (55.000 euro), 42 euro/mp
Informatie proprietar tel: 0722851675

OFERTA COMPARABILA D

Google | aneakonsult - Yahoo Mail | Teren constructii de vanzare

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

Google Apps | Yahoo! Mail | yahoo | gmail | Google | cec

Teren constructii de vanzare

Giurgiu, zona Casa Cartii
Foto / Imagini

12.000 EUR + TVA 50 EUR + TVA / mp | Pret negociabil | Comision de la cumparator 0%

Tip teren: intravilan constructii | Suprafata teren: 239 mp | Front stradal: 40 m

Prezentare | Imagini | Poziționare pe hartă



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

Caracteristici

Suprafata teren:	239 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	---	Suprafata construită:	---
Inclinație teren:	---		

Date agent/agent

IMS PROPRIETATI
www.e-propietati.ro

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

Like 176 | Share | Follow 240

Contactează prin telefon

[Clică pentru a vizualiza numerele de telefon](#)

☐ Nu uita să spui agentului că ai văzut oferta X38R0300P pe imobiliare.ro

Contactează prin email

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

☐ Trimite-mi o copie a mesajului

Start | Teren constructii de v... | Terenuri periferice Giurgiu... | Oferte huta giurgiu - Mic... | Oferte informatia de Giur...

13:16

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

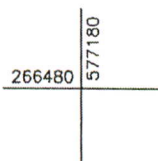
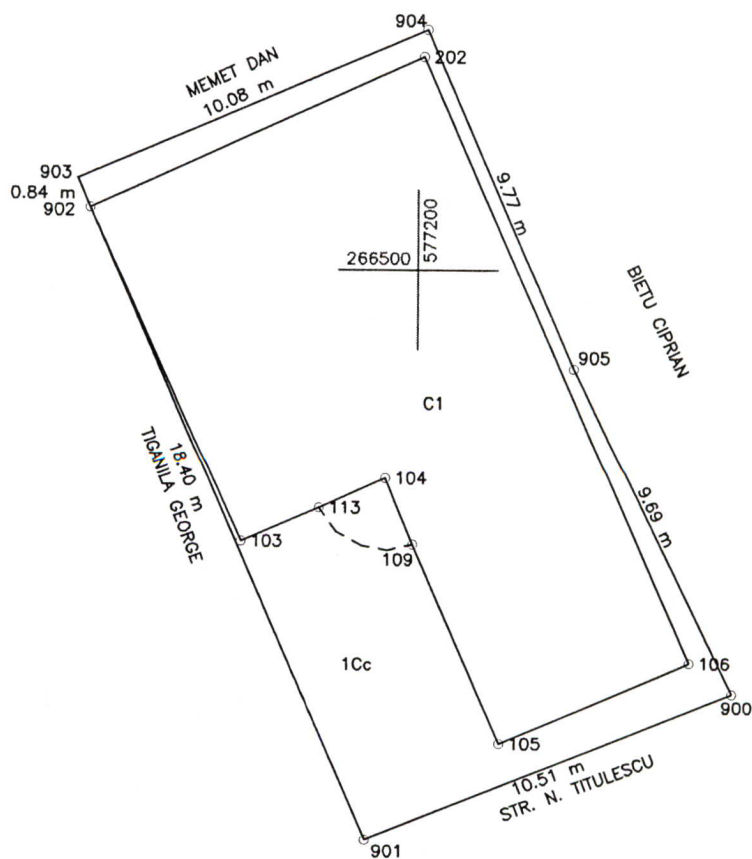
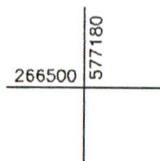
PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 200



AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU
STR. NICOLAE TITULESCU, NR. 2
JUD GIURGIU

PROPRIETARI:
PRIMARIA GIURGIU

SUPRAFATA DIN MASURATORI 197 MP
1 Cc - CURTI CONSTRUCTII
C1 - LOCUINTA - SUPRAFATA DIN MASURATORI - 137 MP



Executant,
Ing. BALAN PETRE
Semnatura si stampila



Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Iulie 2013

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

20 octombrie 2014

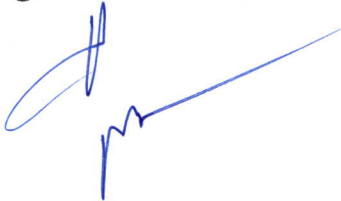
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 197 mp, situat in mun. Giurgiu, str. N. Titulescu nr. 2;

Urmare solicitarii D-voastra din data de 17.10.2014, va comunicam faptul ca valoarea de **9.850 euro (cca.50euro/mp)**, echivalentul a ~ **44.300 lei**, a terenului intravilan in suprafata de 197 mp, situat in Giurgiu str. Nicolae Titulescu nr. 2, valoare estimata in raportul de evaluare intocmit in data de 24.03.2014, este valabila si la data actuala intrucit, in urma analizei pietei imobiliare a terenurilor intravilane din mun. Giurgiu, nu s-au inregistrat schimbari semnificative privind oferta/cererea de proprietati similare, si nici asupra valorilor terenurilor similare oferite spre vanzare.

Cu stima,

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



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

20 octombrie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 197 mp, situat in mun. Giurgiu, str. N. Titulescu nr. 2;

Urmare solicitarii D-voastra din data de 17.10.2014, va comunicam faptul ca valoarea de **9.850 euro (cca.50euro/mp)**, echivalentul a ~ **44.300 lei**, a terenului intravilan in suprafata de 197 mp, situat in Giurgiu str. Nicolae Titulescu nr. 2, valoare estimata in raportul de evaluare intocmit in data de 24.03.2014, este valabila si la data actuala intrucit, in urma analizei pietei imobiliare a terenurilor intravilane din mun. Giurgiu, nu s-au inregistrat schimbari semnificative privind oferta/cererea de proprietati similare, si nici asupra valorilor terenurilor similare oferite spre vanzare.

Cu stima,

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

