

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între
E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A și MUNICIPIUL GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.13.971/10.02.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartiment Patrimoniu, înregistrat la nr.15.527/14.02.2023;
- raportul de evaluare înregistrat sub nr.4759/17.01.2023 pentru terenul în suprafață de 100,00 mp., situat în strada Dr. Ing. Marin Drăcea;
- raportul de evaluare înregistrat sub nr.4761/17.01.2023 pentru terenul în suprafață de 101,00 mp., situat în Piața Centrală;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii nr.411/20.12.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind acordarea avizului de principiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri între E-Distribuție Muntenia S.A și Municipiul Giurgiu;
- prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit.,„c” și alin.(6), lit.,„b”, art.108, lit.,„e” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.1763, art.1764, art.1765 din Legea nr.287/2009 actualizată, Noul Cod Civil, republicată, cu completările și modificările ulterioare.

În temeiul art.139, alin.(2), lit.,„a”, art.140, alin.(1) și art.196, alin.(1), lit.,„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușesc rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare – teren intravilan – care fac obiectul schimbului, Anexa 1 și 2 care fac parte din prezenta hotărâre :

Raport de evaluare nr.4761/17.01.2023 - teren proprietate privată a E-Distribuție Muntenia S.A, în suprafață de 101,00 mp., categoria curți-construcții, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Piața Centrală, identificat cu numărul cadastral 1664 și cartea funciară 34672.

Raport de evaluare nr.4759/17.01.2023 - teren proprietate privată a Municipiului Giurgiu, în suprafață de 100,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Dr. Ing. Marin Drăcea, adiacent sediu E-Distribuție Muntenia S.A, identificat cu cartea funciară nr.42711 și număr cadastral 42711.

Art.2. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între E-Distribuție Muntenia S.A și Municipiul Giurgiu, după cum urmează:

- E-Distribuție Muntenia S.A, transmite în proprietate deplină către Municipiul Giurgiu, terenul în suprafață de 101,00 mp, categoria curți-construcții, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Piața Centrală, identificat cu numărul cadastral 1664 și cartea funciară 34672, respectiv;

- Municipiul Giurgiu transmite, la schimb, în proprietate deplină către E-Distribuție Muntenia S.A., terenul în suprafață de 100,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Dr. Ing. Marin Drăcea, adiacent sediu E-Distribuție Muntenia S.A., identificat cu cartea funciară nr.42711 și număr cadastral 42711.

Art.3. Contravaloarea taxelor pentru perfectarea actelor de schimb vor fi suportate de către ambii copermutanți, în cote părți egale.

Art.4. Predarea – primirea terenurilor ce face obiectul prezentei hotărâri se va face prin protocol, în termen de 30 zile de la perfectarea Contractului de schimb, în formă autentică.

Art.5. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu, Direcției Urbanism - Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Societății E-Distribuție Muntenia S.A. în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nichita Tereza

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **23 februarie 2023**

Nr. **43**

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

ANEXA NR 1 LA HCL

123022023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 4401
anul 2023 luna 7 ziua 17

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 4/16.01.2023

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan cu suprafata de 101 mp.
Mun. Giurgiu, Piata Centrala.

SCOPUL EVALUARII

Determinarea valorii de piata pentru informare.

CLIENT

Primaria Municipiului Giurgiu

UTILIZATOR

Primaria Municipiului Giurgiu

PROPRIETAR

ENEL Distributie Muntenia S.A.

EVALUATOR AUTORIZAT

EC. STAN LUCIAN

LEGITIMATIE NR. 18577/2023

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

JUSTCONTA BUSINESS SRL

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	3
Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	6
I.3. Scopul evaluării	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii.....	6
I.6. Data evaluării	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	7
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR	9
I.12. Descrierea raportului	9
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR.....	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
II.4. Descrierea imobilelor	12
II.5. Date privind impozitele și taxele	12
II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
II.7. Analiza celei mai bune utilizari	12
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
III.1. Definirea pieței specifice	14
III.2. Analiza ofertei competitive	15
III.3. Analiza cererii	15
III.4. Echilibrul pieței	15
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	16
Capitolul IV: EVALUARE.....	17
IV.1. Abordarea prin piata	17
IV.2. Abordarea prin venit	18
IV.3. Abordarea prin cost	18
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
Bibliografie	20
ANEXE	20

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **Teren intravilan cu suprafața de 101 mp.**

Adresa proprietății: **Mun. Giurgiu, Piata Centrala.**

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilelor: **ENEL Distribuție Muntenia S.A.**

Proprietatea deplină asupra imobilului - **Teren intravilan cu suprafața de 101 mp.**, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață pentru informare.

Date de referință

Data inspecției:

Inspectia proprietatii nu a fost efectuată, analiza este una de tip desktop.

Data evaluării: **16.01.2023**

Data raportului: **16.01.2023**

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea sa.

Curs de schimb valutar

CURS VALUTAR: 1 euro = 4,9413 lei

Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării **abordarii prin PIATA**:

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 101 mp	3.400 Eur echivalent 16.800 Lei

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **ec. Stan Lucian** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18577 valabila 2023.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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 (**analiza tip desktop**).
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 nici un 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 a bunurilor" ANEVAR 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrări: Primaria Municipiului Giurgiu

I.3. Scopul evaluării

Determinarea valorii de piata pentru informare.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusa din: **Teren intravilan cu suprafata de 101 mp..**

Adresa proprietatii: **Mun. Giurgiu, Piata Centrala.**

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Inspectia proprietatii nu s-a realizat, analiza este una de tip desktop.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piata:**

Definiție:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata 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.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ian 2023**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **16.01.2023**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 16.01.2023.

I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de **vecinatate** aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre teren, constructii, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii de pe piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de

¹ Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022

construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, deprecieri, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.

Informatiile furnizate de client sau terte parti nu au fost verificate de catre evaluator.

- Natura si sursele informatiilor pe care evaluatorul s-a bazat in cadrul evaluarii sunt:
 - ❖ Inspectia proprietatii subiect
 - ❖ Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii(www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro si www.storia.ro)
 - ❖ www.teoalida.ro
 - ❖ Discutii cu agenti imobiliari
 - ❖ Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu si indicii de actualizare **2022-2023**
- **Documente puse la dispozitie (Anexa nr. 4)**

Surse de piata: Toate ofertele folosite in prezentul raport de evaluare au fost verificate telefonic, acestea se gasesc detaliat in Anexa nr. 3.

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

- ❖ Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate de documentele obtinute se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ❖ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- ❖ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;

- ❖ Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ❖ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ❖ Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- ❖ Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ❖ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ❖ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ❖ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- ❖ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- ❖ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- ❖ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- ❖ **Informațiile care stau la baza analizei sunt furnizate de către client, evaluatorul nu a efectuat inspecția proprietății (analiza tip desktop) iar evaluarea se face în ipoteza ca informațiile furnizate reprezintă realitatea din teren.**
- ❖ **Construcția aflată pe teren nu face obiectul evaluării, evaluarea se face în ipoteza ca terenul este liber, neconstruit.**

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatile imobiliare supuse evaluării sunt situată în Mun. Giurgiu, Piața Centrală., compusă din Teren intravilan cu suprafața de 101 mp..

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **ENEL Distribuție Muntenia S.A.**

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

Sarcini: **conform documente puse la dispoziție (Anexa 4).**

Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Giurgiu (bulgară: Ghiurghevo (Гюргево), turcă: Yergöğü) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha.

Giurgiu se situează la marginea sudică a țării și a județului, pe malul stâng al Dunării, într-o zonă mlăștinoasă, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este reședința județului, și, alături de Ruse, unul dintre cele două centre ale euroregiunii transfrontaliere Ruse-Giurgiu. Orașul se află atât în Câmpia Burnazului, cât și în Lunca Dunării, solul fiind nisipos.

Orașul este la capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61. Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene: DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu; DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca; DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).^[4]

Giurgiu are două stații feroviare, Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria) și Giurgiu. Călea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod care, în 2018, nu fusese încă refăcut.^[5] Legătura cu Bucureștiul se realizează prin călea ferată Giurgiu-Videle.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Mun. Giurgiu, Piata Centrala.
- Accesul la proprietate se realizeaza din **strada asfaltata**.
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip blocuri apartamente si case cu terenuri-curti), industriale si comerciale
 - Unitati comerciale: da (in zona)
 - Unitati de invatamant: da (in zona)
 - Unitati bancare: da
- Calitatea rețelelor de transport: **sosea asfaltata**.

Caracterul edilitar al zonei

- ❖ Tipul zonei: **mixt (comercial si rezidential)**
- ❖ În zonă sunt amplasate **preponderent case cu terenuri-curti si blocuri de locuinte**.
- ❖ Din punct de vedere economic: zona dezvoltata, cu un somaj mediu pentru orasul **Giurgiu**
- ❖ Mijloacele de transport în comun: da

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

- ❖ Rețea urbană de energie electrică: **da**;
- ❖ Rețea urbană de apă: **da**;
- ❖ Rețea urbană de gaze: **da**;
- ❖ Rețea urbană de canalizare: **da**;
- ❖ Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare **in limitele orasului Giurgiu**.

II.4. Descrierea imobilelor

Amplasare imobil



II.5. Date privind impozitele și taxele

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- **fizic posibilă,**
- **fundamentată în mod adecvat,**
- **permisă legal,**
- **fezabilă financiar și**
- **care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea cele mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Luând în considerare facilitățile zonei și utilitățile existente pe terenurile învecinate, putem concluziona că **cea mai bună utilizare a proprietății subiect este cea actuală**.

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieteficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieteficiente sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pieteficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieteficiente imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieteficiente mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieteficientei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieteficiente, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pieteficientei specifice

- Definirea pieteficientei **piata imobilelor (teren) tip rezidential**
- Arealul analizat: **Giurgiu**

Piata imobiliara a arealului analizat este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate ridicata si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pieteficientei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator
 - Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare
- In cadrul analizei se vor lua in considerare:*
- Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent
 - Gradul de ocupare

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

▪ **Zonă mixta (rezidentiala-comerciala).**

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate in principal de **proprietati rezidentiale**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.

- Din punct de vedere edilitar: **se observa o usoara crestere a activitatii de construire in zona.**

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consider ca aceasta prezinta interes mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui spatiu cu destinatie rezidentiala.

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in mun. Bucuresti este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de crestere lenta datorita dificultatilor privind finantarea. Evaluatorul considera ca acest trend se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pietei intr-o usoara crestere.

Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop Determinarea valorii de piata pentru informare.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare în cauză, s-a folosit doar o abordare din cele trei :

- Abordarea prin piata

Etapetele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate
- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piata

Estimarea valorii proprietatii subiect

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Astfel, în urma analizei de piață, au fost selectate proprietăți considerate similare celei pe care o avem de evaluat.

Prețurilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja negocierii recunoscuta de piata si confirmata de agentiile imobiliare, cat si o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății **comparabilei 4**, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute și explicarea ajustărilor.

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piață, este:

Valoarea de piață a proprietății evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 101 mp	3.400 Eur echivalent 16.800 Lei

IV.2. Abordarea prin venit

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru acest tip de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare

IV.3. Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru acest tip de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate **rezidentială** compusă din **teren cu suprafața de 101 mp în orașul Giurgiu**. Piața închirierilor și vanzarilor, în zona, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea proprietății este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin Piața**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin Piața**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în **Giurgiu** se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente **elemente de comparație** pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate.

Prin urmare, având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

Valoarea de piață a proprietății evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 101 mp	3.400 Eur echivalent 16.800 Lei

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

Bibliografie

- "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR – 2022
- www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.storia.ro
- [Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu](#)
- [Indici de actualizare IROVAL 2022-2023](#)

ANEXE

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

Anexa nr. 2 – Fotografii

Anexa nr. 3 - Oferte de piata/comparabile

Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

ANEXA 3 - ABORDAREA PRIN PIATA

TEREN intravilan 101 mp		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4		Explicatii ajustari	
Elementi de comparatie		Proprietate subiect		Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122 - Politia Locala		Giurgiu zona Kaufland - exterior		Giurgiu DNS			
Identificare teren		Giurgiu, Piata Centrala		Giurgiu - periferic		Giurgiu zona Kaufland - exterior		Giurgiu DNS			
Pret vanzare			20.00		22.00		11.00		30.00		
TIP COMPARABILA											
Tip comparabila			Oferta		Oferta		Oferta		Oferta		
Ajustare procentuala	-3%		-3%		-3%		-3%		-3%		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat in intervalul 3-8%
Valoare ajustare	-0.60		-0.66		-0.66		-0.33		-0.90		
Pret de vanzare ajustat	19.40		21.34		21.34		10.67		29.10		
COMPONENTE NON-IMOBILIARE											
Ajustare procentuala		fara		fara		fara		fara			
Valoare ajustare	0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		Nu au fost necesare ajustari
Pret de vanzare ajustat	19.40		21.34		21.34		10.67		29.10		
Elementi de comparatie											
Proprietate subiect											
EURO / mp											
Pret vanzare		19.40		21.34		10.67		29.10			
DREPT DE PROPRIETATE											
Drept de proprietate transferat											
Ajustare procentuala		Integral		Integral		Integral		Integral			Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare	0		0		0		0		0		
Pret ajustat	19.40		21.34		21.34		10.67		29.10		
CONDITII DE FINANTARE											
Conditii de finantare											
Ajustare procentuala		Similar		Similar		Similar		Similar			Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare	0		0		0		0		0		
Pret ajustat	19.40		21.34		21.34		10.67		29.10		
CONDITII DE VANZARE											
Conditii de vanzare											
Ajustare procentuala		Similar		Similar		Similar		Similar			Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare	0		0		0		0		0		
Pret ajustat	19.40		21.34		21.34		10.67		29.10		
RESTRICII LEGALE											
Investitii de adecvare, finalizare, finisare											
Ajustare procentuala		Fara		Similar		Similar		Similar			Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare	0		0		0		0		0		
Pret ajustat	19.40		21.34		21.34		10.67		29.10		
CONDITII DE PIATA											
Conditii de piata											
Ajustare procentuala		Similar		similar		Similar		Similar			Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare	0		0		0		0		0		
Pret ajustat	19.40		21.34		21.34		10.67		29.10		
LOCALIZARE											
Localizare											
Ajustare procentuala		Giurgiu, Piata Centrala		Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122 - Politia Locala		Giurgiu zona Kaufland - exterior		Giurgiu DNS			Au fost ajustate toate comparabilele acestora fiind amplasate in zona mai putin atractive pentru piata specifica piata recunoscuta acest lucru.
Valoare ajustare	30%	6	30%	6	30%	3	20%	6	34.92		
Pret ajustat	25.22		27.74		13.87						

CARACTERISTICI FIZICE							
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		25.22	27.74	27.74	13.87	34.92	
Suprafata (mp)	101	4000	4000	4000	500	2000	
Ajustare procentuala		30%	30%	30%	10%	20%	
Valoare ajustare		8	8	8	1	7	
Pret ajustat		32.79	36.06	36.06	15.26	41.90	
Utilitati	la hotar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		32.79	36.06	36.06	15.26	41.90	
Raport L/ sau forma	neregulata/neaavantajoasa	Avantajoasa	Avantajoasa	Avantajoasa	Avantajoasa	Avantajoasa	
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	
Valoare ajustare		-7	-7	-7	-3	-8	
Pret ajustat		26.23	28.85	28.85	12.21	33.52	
Drum acces/Vizibilitate	asfalt/buna	asfalt/medie	asfalt/medie	asfalt/buna	piatra/siaba	asfalt/buna	
Ajustare procentuala		5%	5%	5%	15%	0%	
Valoare ajustare		1	1	1	2	0	
Pret ajustat		27.54	30.29	30.29	14.04	33.52	
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber	liber	liber	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		27.54	30.29	30.29	14.04	33.52	
CARACTERISTICI ECONOMICE							
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		27.54	30.29	30.29	14.04	33.52	
CEA MAI BUNA UTILIZARE							
Cea mai buna utilizare	Residential	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	0	
Pret ajustat		27.54	30.29	30.29	14.04	33.52	
Ajustare totala neta		8	9	9	3	4	
Ajustare totala neta (%)		42%	42%	42%	32%	15%	
Ajustare totala bruta		21.25	23.38	23.38	9.47	21.18	
Ajustare totala bruta (%)		109.6%	109.6%	109.6%	88.8%	72.8%	
	Pret ajustat	27.54	30.29	30.29	14.04	33.52	
		3,400 EURO					
		16,800 RON					
		33.52 EURO/mp					
		166.34 RON/mp					
		4.9413 Curs valutar					
		15.01.2022 Data evaluarii					
<i>Opinie abordare prin piata</i>							

Anexa nr. 2 - Fotografii

Inspectia nu s-a efectuat, analiza este una tip desktop.



Anexa nr. 3 - Oferte de piata si comparabile

Comparabila 1 vanzare teren <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV03032PP?lista=2532383>

Imobiliare.ro

Teren intravilan constructibil 80.000 € - TVA

Jiurgiu, Strada 15, Sos. Bucuresti, 4.000 mp

Frman SRL

Imobiliare.ro
Vrei să cumperi un apartament? Ia-tă la ce trebuie să fi atent!

Descriere

Imobiliare.ro

Descriere

Proiectul este realizat în vederea realizării unei construcții rezidențiale în zona de dezvoltare urbană din cadrul cartierului "Casa Cartii" din Giurgiu, zona Strada 15, Sos. București. Terenul are o suprafață totală de 4.000 mp, cu o suprafață construită de 1.500 mp și o suprafață liberă de 2.500 mp. Este în posesia proprietarului și este disponibil pentru vânzare.

Notițe

Specificații

Suprafața terenului	4000 mp
Tip teren	constructibil
Clasa de teren	intravilan
Fișă cadastru	58 m

Comparabila 2 teren <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-giurgiu-oras-IDfovSV.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Vand teren Giurgiu ORAS

22 € Preț negociabil

Localizare
Giurgiu, Giurgiu

Descriere
Vand teren în satul Giurgiu, str. Decembrie 1989, în total în suprafață de 4.000 mp., contine soluri în stare bună și 2 pomorișori. Terenul intră cu deschidere de 30 metri, cabana este din Decembrie scutit teritorial fiind situata de centura a satului Giurgiu. Terenul are curent electric, apa potabila, la gâștele la poartă, cu o conductă de distribuție sau rețeaua, prețuri pentru construcție casa, fântână, sistem de bari, echipament de fitness, sala de fitness diverse, etc. Terenul este împachetat, are gard.
Puteti avea negocieri. Putem fi contactati si pe numarul de telefon 07*****85 sau 07*****25

Comparabila 3 teren <https://www.olx.ro/d/oferta/langa-kaufland-giurgiu-de-vanzare-teren-ieftin-IDc9OFE.html#9a4757b81c:promoted>

Langa Kaufland Giurgiu de vanzare teren ieftin

12 €

Localizare
Giurgiu, Giurgiu

Descriere
Vand in Giurgiu teren intravilan, constructibil, cu suprafata 2400 mp la descriere 30 mp intravilan - situat pe langa cartierul Giurgiu. Succesul, cadavrele, vecini. Pe langa Kaufland Giurgiu/12000 mp mp, negociabil. Are drum de acces de asfalt și limitarea se face prin un cartier pescarului. Certificat de urbanism din 30.06.2020. Amplasat in apropierea si pe o parte a drumului construit pe viitor cartier unelte si marfanduri. Pentru mai multe detalii rugam sa ne contactati.
Tel 07*****84 Ring serviciul client pe numarul 112, am telefon de proprietate, cabană, toate actele la zi.

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credit
Un acces la peste 100 de servicii financiare?
Valoarea maximă a creditului: 50.000 €
Valoarea minimă a creditului: 300 €
Rata lunară: 0.25 %
APLICA ACUM

Imobil Anunturi

Tipul imobilului: **Imobil comercial**

Localizare: **Cluj-Napoca**

Suprafata: **200 mp**

Stare: **Proiect**

Tipul terenului: **Teren**

Tipul constructiei: **Proiect**

Localizare: **Cluj-Napoca**

Localizare: **Cluj-Napoca**

Specificatii

Localitate


- Cluj-Napoca
- Cluj-Napoca

Alte caracteristici

- Amplasat intr-o zona comerciala
- Teren plat

Localizare si imprejurimi

Localizare



Planul de constructii



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENT PATRIMONIU NR. 59.068/29.12.2022

CĂTRE,

JUSTCONTA BUSINESS SRL BUCUREȘTI
Bd. Tineretului, nr.3, bl. Z1, Et. 5, Ap.34
Sector 4, București

Referitor la: Solicitare raport de evaluare bunuri :

- *“Servicii evaluator autorizat în vederea efectuării studiilor pentru concesionarea sau vânzarea bunurilor din patrimoniu, a întocmirii rapoartelor de evaluare a mijloacelor fixe ce aparțin domeniului public sau privat, cât și lucrările pentru evaluarea bunurilor cu valoare 0.”*

Prin prezenta vă rugăm să întocmiți documentația de evaluare a următoarelor bunuri aprobate prin Hotărârea nr. 411/20.12.2022 a Consiliului local al municipiului Giurgiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri:

- Teren în suprafață de 101 mp. , situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Piața Centrală număr cadastral 1664 și CF 34672;
- Teren în suprafață de 100 mp., situate în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Dr.ing.Marin Drăcea, număr cadastral 42711 și CF 42711.

PRIMAR,
Adrian ANGHIEȘCU

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind acordarea avizului de principiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri între E-Distribuție Muntenia S.A. și Municipiul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.55.958/09.12.2022;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.56.576/13.12.2022;
- adresa nr.316607/23.08.2022 a E-Distribuție Muntenia S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.40908/16.09.2022;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.553, alin.(1), art.1763 - art.1765 din Legea nr.287/2009 actualizată, Noul Cod Civil;
- prevederile art.354, art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(1), alin.(2), lit.„c”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se acordă avizul de principiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri proprietate privată, între E-Distribuție Muntenia S.A și Municipiul Giurgiu.

Art.2. Terenurile care fac obiectul schimbului sunt următoarele:

(1) Teren proprietate privată a E-Distribuție Muntenia S.A. în suprafață de 101,00 mp., categoria curți-construcții, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Piața Centrală, identificat cu numărul cadastral 1664 și cartea funciară 34672, conform extrasului de carte funciară, Anexă la prezenta hotărâre.

(2) Teren proprietate privată a Municipiului Giurgiu, în suprafață de 100,00 mp., situat în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Dr. Ing. Marin Drăcea, adiacent sediu E-Distribuție Muntenia S.A., identificat cu cartea funciară nr.42711 și număr cadastral 42711, conform extrasului de carte funciară, Anexă la prezenta hotărâre.

11 190 12.9.0019.

2

Art.3. Perfectarea schimbului se va face după însușirea de către Consiliul Local a rapoartelor de evaluare a celor două terenuri care fac obiectul schimbului.

Art.4. Contravaloarea rapoartelor de evaluare, a documentațiilor cadastrale de carte funciară și perfectarea actelor notariale în formă autentică vor suportate de către ambii copermutanți, în cote părți egale.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Urbanism - Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și societății E-Distribuție Muntenia S.A.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cioacă Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Bălcăanu Lilliana

Giurgiu, 20 decembrie 2022
Nr. 411

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 34672

COPIE

Carte Funciară Nr. 34672 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1639/N

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Piata Centrala, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1664	101	101,46 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1664-C1	Loc. Giurgiu, Str Piata Centrala, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:82 mp; cabla post trafo - 81,53 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrier privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6898 / 17/10/2008 Certificat Atestare A Dreptului de Proprietate în seria Moa nr. 5476 emis de M.E.C. (pv de predare primire nr. 16526 din 21.07.2007)	
B1. Inhabuanta drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota: actuale 1/1, cota inițiala 1/1 în SC ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA SA CIF 14507322 OBSERVAȚII: PROIECT DE CONVERSIA CF 1639/N	A1
B2. Inhabuanta drept de PROPRIETATE, dobândit prin construire, cota: actuale 1/1, cota inițiala 1/1 în SC ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA SA CIF 14507322	A1.1
10378 / 03/04/2009 Inchiriere locașilor nr. 57946 din 2008 emis de ORC Tribunalul București (Inchirierea nr. 63465 din 2008 de ORC Tribunalul București), Certificat de înregistrare mențion nr. 4152884 din 2008 - ORC Tribunalul București, Hotărârea AGA nr. 40 din 2008 de SC Electrica Distribuție Muntenia SA, Hotărârea AGA nr. 8 din 2008 de SC Electrica Distribuție Muntenia SA, Certificat de înregistrare șantă B nr. 1304731-ORC București), SC Electrica Distribuție Muntenia SA, în SC Enel Distribuție Muntenia SA SA în 14507322, în cartierul București, Bu. Ion Mihalache nr. 42-43, sector 7 OBSERVAȚII: Muntenia Distribuție SA CF 1639/N	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrier privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1664	101	101,46 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

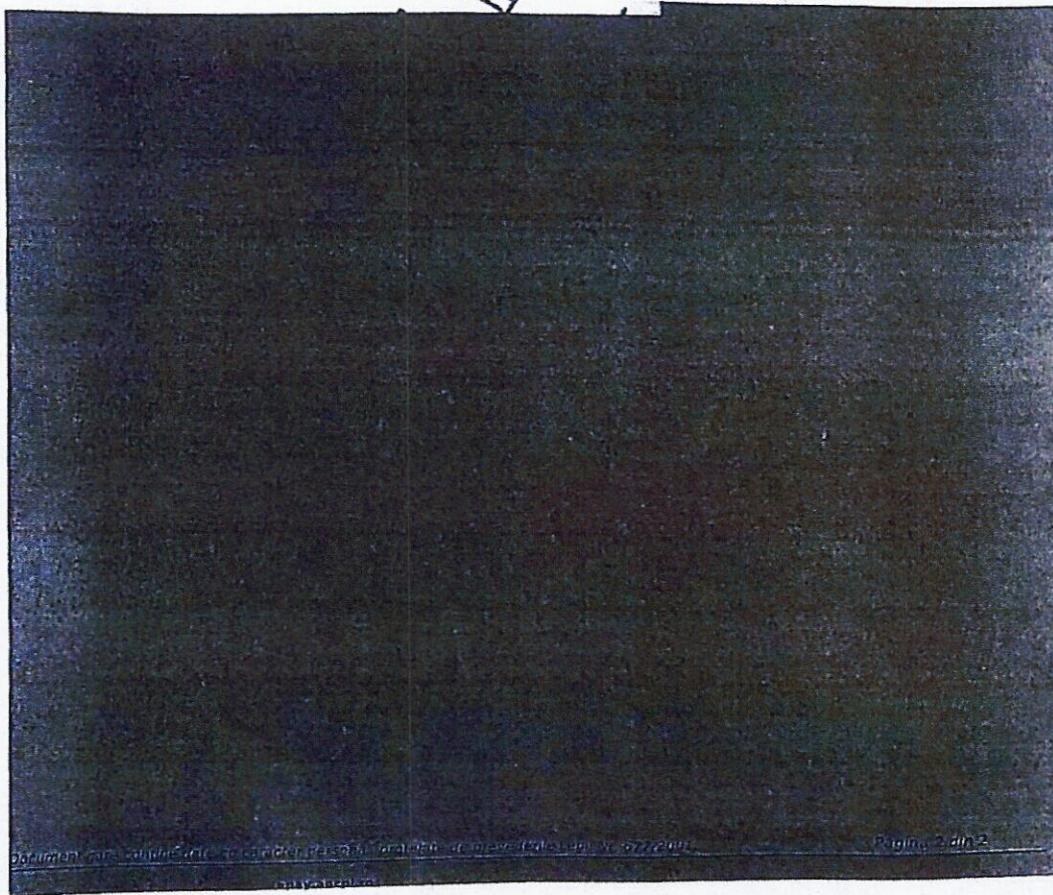
DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	101	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1664-C1	constructii anexa	82	în acte	5. construita la sol: 82 mp; cabina post trafa - 81,53 mp



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	4789
anul.....	2023 luna.....ziua.....

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 3/15.01.2023

OBIECTUL EVALUARIITeren intravilan cu suprafata de 100 mp.
Mun. Giurgiu, Str. Marin Dracea (adiacent sediu ENEL).**SCOPUL EVALUARII**

Determinarea valorii de piata pentru informare.

CLIENT

Primaria Municipiului Giurgiu

UTILIZATOR

Primaria Municipiului Giurgiu

PROPRIETAR

Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat

EVALUATOR AUTORIZAT

EC. STAN LUCIAN

LEGITIMATIE NR. 18577/2023

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA**CUPRINS**

SINTEZA EVALUĂRII.....2

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	6
I.3. Scopul evaluării	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii.....	6
I.6. Data evaluării	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	7
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR	9
I.12. Descrierea raportului	9
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR.....	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
II.4. Descrierea imobilelor	12
II.5. Date privind impozitele și taxele	13
II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	13
II.7. Analiza celei mai bune utilizari.....	13
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
III.1. Definirea pieței specifice.....	14
III.2. Analiza ofertei competitive	15
III.3. Analiza cererii	15
III.4. Echilibrul pieței	15
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	16
Capitolul IV: EVALUARE.....	17
IV.1. Abordarea prin piata.....	17
IV.2. Abordarea prin venit.....	18
IV.3. Abordarea prin cost	18
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
Bibliografie	20
ANEXE	20

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip ***Teren intravilan cu suprafața de 100 mp.***

Adresa proprietății: ***Mun. Giurgiu, Str. Marin Dracea (adiacent sediu ENEL).***

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilelor: ***Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat***

Proprietatea deplină asupra imobilului - Teren intravilan cu suprafața de 100 mp., considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață pentru informare.

Date de referință

Data inspecției:

Inspectia proprietatii nu a fost efectuată, analiza este una de tip desktop.

Data evaluării: 15.01.2023

Data raportului: 15.01.2023

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea sa.

Curs de schimb valutar

CURS VALUTAR: 1 euro = 4,9413 lei

Rezultatul evaluării

Valoarea de piață estimată, obținută ca rezultat al aplicării abordării prin PIATA:

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 100 mp	3.400 Eur echivalent 16.800 Lei

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **ec. Stan Lucian** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18577 valabila 2023.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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 (**analiza tip desktop**).
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 nici un 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 a bunurilor " ANEVAR 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrări: Primaria Municipiului Giurgiu

I.3. Scopul evaluării

Determinarea valorii de piata pentru informare.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusa din: **Teren intravilan cu suprafata de 100 mp..**

Adresa proprietatii: **Mun. Giurgiu, Str. Marin Dracea (adiacent sediu ENEL).**

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Inspectia proprietatii nu s-a realizat, analiza este una de tip desktop.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piata**:

Definiție:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata 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.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ian 2023**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **15.01.2023**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 15.01.2023.

I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de **vecinatate** aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre teren, constructii, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii de pe piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de

¹ Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022

construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, deprecieri, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.

Informatiile furnizate de client sau tertii parti nu au fost verificate de catre evaluator.

- Natura si sursele informatiilor pe care evaluatorul s-a bazat in cadrul evaluarii sunt:
 - ❖ Inspectia proprietatii subiect
 - ❖ Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii(www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro si www.storia.ro)
 - ❖ www.teoalida.ro
 - ❖ Discutii cu agenti imobiliari
 - ❖ Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu si indicii de actualizare **2022-2023**
- **Documente puse la dispozitie (Anexa nr. 4)**

Surse de piata: Toate ofertele folosite in prezentul raport de evaluare au fost verificate telefonic, acestea se gasesc detaliat in Anexa nr. 3.

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

- ❖ Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate de documentele obtinute se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ❖ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- ❖ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;

- ❖ Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ❖ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ❖ Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- ❖ Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ❖ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ❖ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ❖ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- ❖ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- ❖ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- ❖ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- ❖ **Informațiile care stau la baza analizei sunt furnizate de către client, evaluatorul nu a efectuat inspecția proprietății (analiza tip desktop) iar evaluarea se face în ipoteza că informațiile furnizate reprezintă realitatea din teren.**

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatile imobiliare supuse evaluării sunt situate în Mun. Giurgiu, Str. Marin Dracea (adiacent sediu ENEL), compusa din Teren intravilan cu suprafața de 100 mp..

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat**

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

Sarcini: **conform documente puse la dispoziție (Anexa 4).**

Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Giurgiu (bulgară: Ghiurghevo (Гюргево), turcă: Yergöğü) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha.

Giurgiu se situează la marginea sudică a țării și a județului, pe malul stâng al Dunării, într-o zonă mlăștinoasă, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este reședința județului, și, alături de Ruse, unul dintre cele două centre ale euroregiunii transfrontaliere Ruse-Giurgiu. Orașul se află atât în Câmpia Burnazului, cât și în Lunca Dunării, solul fiind nisipos.

Orașul este la capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61. Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene: DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu; DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca; DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).^[4]

Giurgiu are două stații feroviare, Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria) și Giurgiu. Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod care, în 2018, nu fusese încă refăcut.^[5] Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Mun. Giurgiu, Str. Marin Dracea (adiacent sediu ENEL).
- Accesul la proprietate se realizeaza din **Str. Marin Dracea**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip blocuri apartamente si case cu terenuri-curti), industriale si comerciale
 - Unitati comerciale: da (in zona)
 - Unitati de invatamant: da (in zona)
 - Unitati bancare: da
- Calitatea rețelelor de transport: **sosea asfaltata.**

Caracterul edilitar al zonei

- ❖ Tipul zonei: **mixt (comercial si rezidential)**
- ❖ În zonă sunt amplasate **preponderent case cu terenuri-curti.**
- ❖ Din punct de vedere economic: zona dezvoltata, cu un somaj mediu pentru orasul **Giurgiu**
- ❖ Mijloacele de transport în comun: da

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

- ❖ Rețea urbană de energie electrică: **da;**
- ❖ Rețea urbană de apă: **da;**
- ❖ Rețea urbană de gaze: **da;**
- ❖ Rețea urbană de canalizare: **da;**
- ❖ Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă**

Ambient – poluare

Ambient civilizatat, poluare **in limitele orasului Giurgiu.**

II.4. Descrierea imobilelor

Amplasare imobil



II.5. Date privind impozitele și taxele

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea celei mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Luând în considerare facilitățile zonei și utilitățile existente pe terenurile învecinate, putem concluziona că **cea mai bună utilizare a proprietății subiect este cea actuală.**

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pietei specifice

- Definirea pietei **piata imobilelor (teren) tip rezidential**
- Arealul analizat: **Giurgiu**

Piata imobiliara a arealului analizat este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate ridicata si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator
 - Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare
- In cadrul analizei se vor lua in considerare:*
- Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent
 - Gradul de ocupare

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

▪ **Zonă mixta (rezidentiala-comerciala).**

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate in principal de **proprietati rezidentiale**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.

- Din punct de vedere edilitar: **se observa o usoara crestere a activitatii de construire in zona.**

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consider ca aceasta prezinta interes mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui spatiu cu destinatie rezidentiala.

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in mun. Bucuresti este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de crestere lenta datorita dificultatilor privind finantarea. Evaluatorul considera ca acest trend se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pietei intr-o usoara crestere.

Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop Determinarea valorii de piata pentru informare.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare în cauză, s-a folosit doar o abordare din cele trei :

- Abordarea prin piata

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate
- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piata

Estimarea valorii proprietatii subiect

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Astfel, în urma analizei de piață, au fost selectate proprietăți considerate similare celei pe care o avem de evaluat.

Preturilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja negocierii recunoscuta de piata si confirmata de agentiile imobiliare, cat si o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății **comparabilei 4**, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute și explicarea ajustărilor.

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piață, este:

Valoarea de piață a proprietății evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 100 mp	3.400 Eur echivalent 16.800 Lei

IV.2. Abordarea prin venit

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru acest tip de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare

IV.3. Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru acest tip de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate **rezidentială** compusă din **teren cu suprafața de 100 mp în orașul Giurgiu**. Piața închirierilor și vânzătorilor, în zona, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea proprietății este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin Piața**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin Piața**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în **Giurgiu** se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente **elemente de comparație** pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate.

Prin urmare, având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

Valoarea de piață a proprietății evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 100 mp	3.400 Eur echivalent 16.800 Lei

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

Bibliografie

- "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR – 2022
- www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.storia.ro
- [Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu](#)
- [Indici de actualizare IROVAL 2022-2023](#)

ANEXE

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

Anexa nr. 2 – Fotografii

Anexa nr. 3 - Oferte de piata/comparabile

Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii

Anexa nr. 2 - Fotografii

Inspectia nu s-a efectuat, analiza este una tip desktop.



Anexa nr. 3 - Oferte de piata si comparabile

Comparabila 1 vanzare teren <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV03032PP?lista=2532383>

Teren intravilan constructibil 80.000 € + TVA

Teren 500 mp **Sos. Bucuresti** **4.000 mp**

Framan SRL

Vrei să cumperi un apartament? Iată la ce trebuie să fi atent!

Descriere

Descriere

Notițe

Specificații	
Teren intravilan	4000 mp
Tip teren	constructibil
Clasificare teren	intravilan
Front strada	58 m

65.000 € - Retea de servicii internet pentru 1000 utilizatori - Bucuresti

Tipul proprietatii: **3000 mp** Teren
Suprafata teren: **1000 mp** Suprafata teren
An constructie: **2010** An constructie teren: **2010**

Specificatii

Statut

- Teren
- Locul de lucru

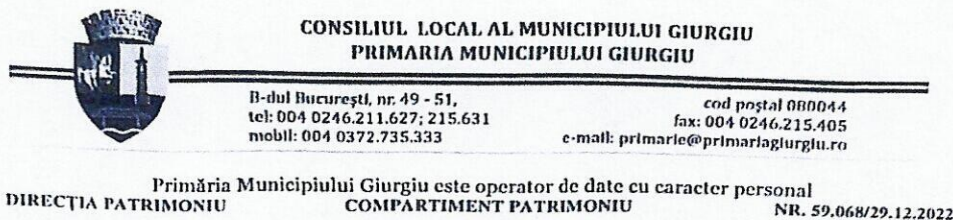
Alte detalii

- Anchetă de teren și planșă cadastrală
- Acte în posesie

Localizare și împrejurimi



Mapa satelit



CĂTRE,

JUSTCONTA BUSINESS SRL BUCUREȘTI
Bd. Tineretului, nr.3, bl. Z1, Et. 5, Ap.34
Sector 4, București

Referitor la: **Solicitare raport de evaluare bunuri :**

- > *“Servicii evaluator autorizat în vederea efectuării studiilor pentru concesionarea sau vânzarea bunurilor din patrimoniu, a întocmirii rapoartelor de evaluare a mijloacelor fixe ce aparțin domeniului public sau privat, cât și lucrările pentru evaluarea bunurilor cu valoare 0.”*

Prin prezenta vă rugăm să întocmiți documentația de evaluare a următoarelor bunuri aprobate prin Hotărârea nr. 411/20.12.2022 a Consiliului local al municipiului Giurgiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri:

- Teren în suprafață de 101 mp. , situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Piața Centrală număr cadastral 1664 și CF 34672;
- Teren în suprafață de 100 mp., situate în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Dr.ing.Marin Drăcea, număr cadastral 42711 și CF 42711.

PRIMAR,
Adrian ANGELESCU

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina TRĂISTARU

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind acordarea avizului de principiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri între E-Distribuție Muntenia S.A. și Municipiul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.55.958/09.12.2022;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.56.576/13.12.2022;
- adresa nr.316607/23.08.2022 a E-Distribuție Muntenia S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.40908/16.09.2022;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.553, alin.(1), art.1763 - art.1765 din Legea nr.287/2009 actualizată, Noul Cod Civil;
- prevederile art.354, art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(1), alin.(2), lit.„c”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se acordă avizul de principiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri proprietate privată, între E-Distribuție Muntenia S.A și Municipiul Giurgiu.

Art.2. Terenurile care fac obiectul schimbului sunt următoarele:

(1) Teren proprietate privată a E-Distribuție Muntenia S.A. în suprafață de 101,00 mp., categoria curți-construcții, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Piața Centrală, identificat cu numărul cadastral 1664 și cartea funciară 34672, conform extrasului de carte funciară, Anexă la prezenta hotărâre.

(2) Teren proprietate privată a Municipiului Giurgiu, în suprafață de 100,00 mp., situat în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Dr. Ing. Marin Drăcea, adiacent sediu E-Distribuție Muntenia S.A., identificat cu cartea funciară nr.42711 și număr cadastral 42711, conform extrasului de carte funciară, Anexă la prezenta hotărâre.

11.190.12.9.0019.

2

Art.3. Perfectarea schimbului se va face după însușirea de către Consiliul Local a rapoartelor de evaluare a celor două terenuri care fac obiectul schimbului.

Art.4. Contravaloarea rapoartelor de evaluare, a documentațiilor cadastrale de carte funciară și perfectarea actelor notariale în formă autentică vor suportate de către ambii copermutanți, în cote părți egale.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Urbanism - Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și societății E-Distribuție Muntenia S.A.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cioacă Ionuț

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băicăeanu Liliana

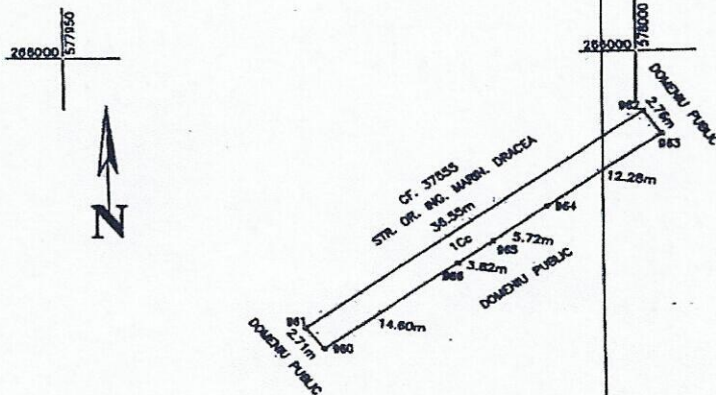
Giurgiu, 20 decembrie 2022
Nr. 411

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți

ANEXA LA HCL. 411 / 20.12.2022

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 100

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
42711	100 mp	Str. Ghurgu, Str. Dr. Ing. Marin Dracsa (colocant actual ENEL), Jud. Ghurgu	
Cartea funciara nr.		UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	100	TEREN INTRAVILAN NEMPRESMUIT DOMENIU PRIVAT
Total		100	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului		100 mp	
Suprafata totala oct = 100 mp			
<p> </p>		<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data:</p> <p>Stampila BCPI</p>	

Mirela-Lorelai Dobrescu

Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu
Date: 2022.11.25 14:28:14 +02'00'



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcară Nr. 42711 Giurgiu

Nr. cerere	99031
Ziua	25
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100121214208



Semnat : cu semnatura
electronica exlinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Dr. Ing. Marin Dracea, Jud. Giurgiu, ADIACENT SEDIU ENEL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42711	100	Teren neîmprejmuit; DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
99031 / 25/11/2022		
Act Administrativ nr. HCLM 296, din 29/09/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 44004, din 05/10/2022 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 45497, din 22/11/2022 emis de DITL GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Incheiere Nr. 99031 / 25-11-2022



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

Dosarul nr. 99031 / 25-11-2022

INCHEIERE Nr. 99031

Registrator: CORINA CIULACU

Asistent: Razvan-Ionut Burciu

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

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

- Act Administrativ nr.45497/22-11-2022 emis de DITL GIURGIU;
- Act Administrativ nr.HCLM 296/29-09-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU;
- Act Administrativ nr.44004/05-10-2022 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;

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

pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 42711
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE atestare mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 42711 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL GIURGIU
ZANCU IULIAN-ANDREI

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

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
07-12-2022	CORINA CIULACU	Razvan-Ionut Burciu

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