

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unui teren în suprafață de 80,00 mp.,
situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.35.629/12.04.2023;
- raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.37.121/20.04.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 Noul Cod Civil;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.48/23.02.2023 privind stabilirea oportunității vânzării directe a unui teren în suprafață de 80,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106;
- prevederile art.364, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.,„c”, alin.(6), lit.,„b”, 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 aprobă vânzarea directă a unui teren care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 80,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106, înscris în cartea funciară nr.42341.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 80,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106, înscris în cartea funciară nr.42341, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a terenului este de 5.546 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. Justconta Business S.R.L., înregistrat cu nr.35459/11.04.2023.

Art.4. Contravaloarea Raportului de evaluare și a cheltuielilor cu perfectarea formelor legale în formă autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

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 Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nichita Tereza

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **27 aprilie 2023**
Nr.111

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



ANEXĂ LA H.C.L.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	35459
anul	2023
luna	04
ziua	11

RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA – DOUA TERENURI INTRAVILANE PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vierul Laurentiu Emil
- ✓ Economist Andronic Raluca

17.03.2023

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA – DOUA TERENURI INTRAVILANE
PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

SINTEZA EVALUĂRII

17.03.2023

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	17.03.2023		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din doua terenuri intravilane considerate libere de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, Tineretului adiacent bloc 106 conform extras aferent CF 39736 SI CF 37243. Subiectul raportului il reprezinta doua terenuri cu suprafata de 39 respectiv 41 mp – teren detinut in proprietate de catre beneficiar, contract de concesiune pentru 25 de ani catre Enigma SRL Giurgiu.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenurile sunt intabulate si au cartile funciare 39736 respectiv 37243 emise de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii utilizat pentru constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial		
Ocupanti:	Proprietar prin administrator: <input type="checkbox"/>	Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona centrala a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – comercial si rezidential, valorile terenurilor au un trend ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces)	

		<input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul vanzarii. Terenul este detinut in proprietate. Terenurile sunt concesionate la data realizarii raportului de evaluare, acesta va fii intocmit in ipoteza "liber de constructii"	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri curti constructii intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.	
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata	
VALOAREA RECOMANDATA	TEREN 39 mp – 13.382 LEI, adica 2687 EURO, VALOARE NEAFECTATA DE TVA TEREN 41 mp – 14.068 LEI, adica 2859 EURO, VALOARE NEAFECTATA DE TVA TOTAL TEREN 5546 EURO, VALOARE NEAFECTATA DE TVA	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,92	



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2023. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declaram că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si evaluator.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul. Raportul este exclusiv pentru PRIMARIA GIURGIU deoarece documentele care fundamenteaza valoarea prezentate evaluatorului de catre beneficiar nu sunt opozabile tertilor.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezinta estimarea valorii de piata a bunului imobil "asa cum este unde este" definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 în vederea vanzarii.

Evaluarea¹ nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

¹ prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare



1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Tineretului adiacent bloc 106.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 39736 SI CF 37243. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 39 + 41 mp, teren detinut in proprietate afectata de concesiune pentru 25 de ani in favoarea Enigma SRL.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de beneficiar.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate, respectiv suprafață pentru 99 de ani în favoarea Enigma SRL.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

„Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,92 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **17.03.2023.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

²Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
 - amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietatii și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum și corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate și realitatea din teren;*
 - responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
 - responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigatii suplimentare;
 - documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
 - orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
 - identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.
-



1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- extrase de carte funciara puse la dispozitie de proprietar
- ii. **din surse publice:**
- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat

investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.

- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

Obiectul raportului de evaluare il reprezinta teren afectat de constructii - concesiune pentru 25 de ani in favoarea Enigma SRL. Acesta este evaluat in ipoteza speciala "liber de constructii".

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV³) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 17.03.2023.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul a fost inspectat de catre Vieru Laurentiu impreuna cu Andronic Raluca in data de 24.02.2023. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in

³ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

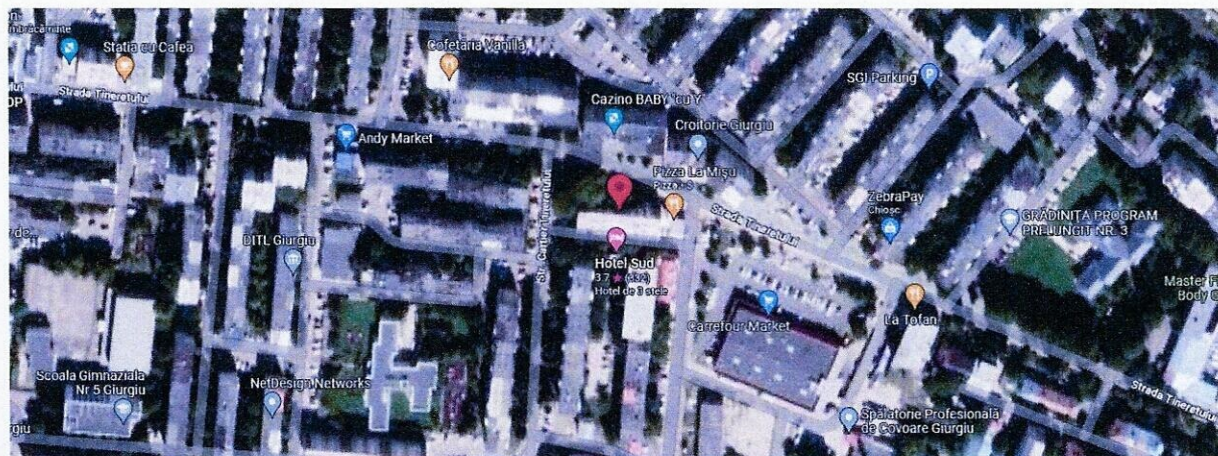
documentele cadastrale care, potrivit legii⁴, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor nu s-a constat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Tineretului adiacent bloc 106.



⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)

- Forma: regulata
- Planeitate: teren plan, pregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii
- Alte informatii:
 - **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizat
 - **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
 - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, comercial
 - proprietatea este amplasata in zona ultracentrala a municipiului, se preteaza pentru constructii comerciale. In imediata apropiere a zonei de traffic pietonal.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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 piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 piete, 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.

Analiza cererii

Cererea efectiva este medie – in usoara crestere. Exista cerere pentru terenuri similare, zona mediana rezidentiala a municipiului are terenuri libere.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Proprietatile comparabile au amplasare similara, pe raza UAT GIURGIU si suprafata comparabila.

- i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 70 – 150 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii conform Certificat de urbanism.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁵.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane cu specific rezidential amplasate in zona centrala. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

⁵ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

3.1.2. CEREREA

În accepțiunea SEV, participanții de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la *data evaluării* și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.⁶

Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par.18 și 19

proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Piata imobiliara specifica In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu destinatie curti constructii si situat in GIURGIU, zona centrala a municipiului.

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 60 eur/mp -100 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁷

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor intravilane curti constructii din GIURGIU, balanta inclina in favoarea cererii.

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.14



3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2022 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

Conform ipotezei de lucru si scopului evaluarii CMBU teren este teren construit.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Evaluatorul nu a identificat pe piata proprietati similare ofertate la vanzare sau inchiriere (39, respectiv 41 mp), ca atare nu a utilizat comparatia directa.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata extractia, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Aceasta metoda nu a fost utilizata. Piata nu indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri de 40 mp, ca atare rezultatele nu sunt relevante.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda a fost utilizata pentru determinarea valorii de piata a terenului.

A fost determinata valoarea proprietatii imobiliare formata din teren si cladire prin abordarea prin venit, determinandu-se valoarea de piata de 200.000 lei. Ulterior a fost determinate prin cost de inlocuire valoarea constructiei. Valoarea terenului reprezinta diferenta de valoare dintre intreaga proprietate si constructive, respectiv 5580 euro/27.500 lei.

Abordarea prin venit utilizata pentru determinarea valorii proprietatii in ipoteza de teren in proprietate este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza capacitatii proprietatii evaluate de a genera venituri si transformarea veniturilor obtenabile intr-o indicatie asupra valorii proprietatii. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential. Abordarea prin venit include doua metode de baza:

- **Capitalizarea veniturii**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Evaluatorul a luat in calcul pentru determinarea valorii prin abordarea prin venit urmatoarele informatii:

1. constructia are suprafata construita de 50 mp, suprafata utila determinata 45 mp (-10%)
2. Valoarea chiriei este de 9 eur/luna/mp
3. cheltuielile aferente sunt: 454 eur/an impozit, cca 600 eur/an pierdere afferent grad de neocupare, cheltuieli cu asigurari cca 150 eur/an, cheltuieli proprietat (reparatii si igienizare) cca 150 eur/an, rezultand un quantum anual de cca 1362 eur/an.

Rata de capitalizare calculata de evaluator este de cca 8,6 – 8,7%, in plaja inferioara din mun. Giurgiu.

Gradul de acoperire este de caca 88%.

Piata indica o valoare a chiriilor in plaja 8 – 12 eur/mp.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.



Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata

TEREN 39 mp – 13.382 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

TEREN 41 mp – 14.068 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TV

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul determinarii valorii de tranzactionare, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. **Abordarea prin venit** si **abordarea prin cost** nu au fost utilizate.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin piata** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.



5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin piata** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – determinarea valorii de piata a terenului.

TEREN 39 mp – 13.382 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

TEREN 41 mp – 14.068 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ANDRONIC RALUCA

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.

5.3.2. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre client si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre client, vor atrage raspunderea acesteia.

5.3.3. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

5.3.4. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.

5.3.5. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**
- Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**
- Anexa Nr. 3 - Fotografii**
- Anexa Nr. 4 - Acte**

1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin venit

Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda extractiei

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€)				%	Valoare €
		unitara	lunara	anuala			
1 spatiu com/patiserie	45.00	9.00	405	4,860	Rata de neocupare	12.50%	608
2	0.00	0.00	0	0	Impozit pe proprietate	1.30%	454
3			0	0	Asigurare cladiri	0.50%	150
4			0	0	Chelt af propr	5.00%	150
Venituri din chirii	45.00	9.00	405	4,860	Costuri cumulate		1,362
A. Venit brut din inchiriere				4,860	B. Costuri totale		1,362
A.1. Venit brut efectiv				4,253			
C. Venit net din inchiriere							3,498
D. Rata de capitalizare						8.6%	
E. Valoare de piata							40,680
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
G.				4 9200 lei	200,244 lei		40,680 €
					200,244 lei		40,700 €

	eur	lei
valoare proprietate	40,700	200,244
valoare constructie	35,121	172,794
valoare teren/extractie	5,579	27,450
valoare teren/mp	70	343

	eur	lei
valoare teren 39 mp	2,720	13,382
valoare teren 41 mp	2,859	14,068

Determinarea ratei de capitalizate

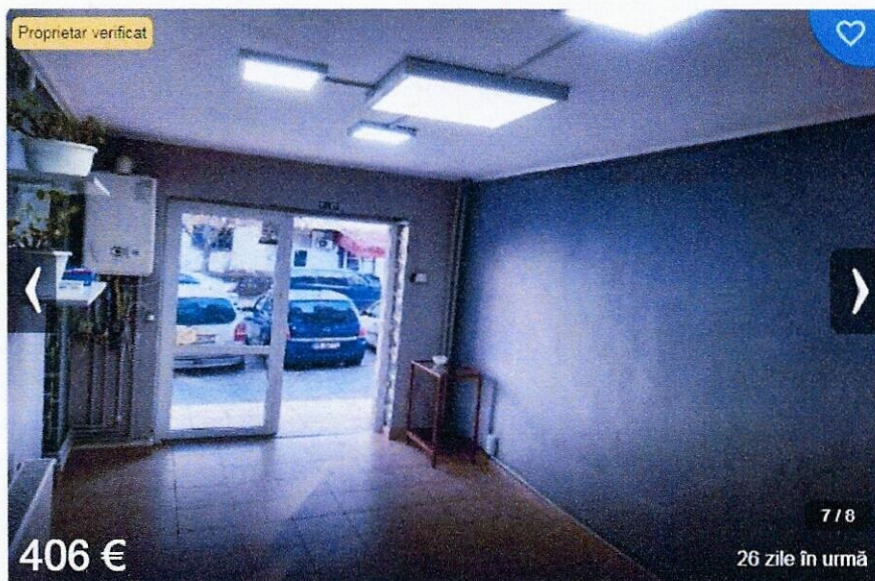
A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / uti suprafata	Chirie (€)				%	Valoare €	
	unitara	lunara	anuala				
1 sp com	70.00	10.00	700	8,400	Rata de neocri	12.50%	1,260
2 depozit sub	70.00	2.00	140	1,680	Impozit pe pr	1.30%	600
3			0	0	Asigurare cla	0.50%	150
4			0	0	Chelt af		
5			0	0	propr	3.50%	309
Venituri dir	140.00	6.00	840	10,080	Costuri cumulate		2,319
A. Venit brut din inchiriere				10,080	B. Costuri totale		2,319
A.1. Venit brut efectiv				8,820			
C. Venit net din inchiriere							7,761
D. Rata de capitalizare						8.7%	
E. Valoare de piata							89,210
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
						valoare negociata 89000 eur	
G.						0 lei	89,210 €

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-giurgiu-giurgiu-6915476>
<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-in-giurgiu-possibilitate-de-achitare-in-rate-IDfUdan.html>

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / uti suprafata	Chirie (€)				%	Valoare €	
	unitara	lunara	anuala				
1 sp com	150.00	8.00	1,200	14,400	Rata de neocri	12.50%	1,800
2	0.00	0.00	0	0	Impozit pe pr	1.30%	1,100
3			0	0	Asigurare cla	0.50%	200
4			0	0	Chelt af		
5			0	0	propr	5.00%	630
Venituri dir	150.00	8.00	1,200	14,400	Costuri cumulate		3,730
A. Venit brut din inchiriere				14,400	B. Costuri totale		3,730
A.1. Venit brut efectiv				12,600			
C. Venit net din inchiriere							10,670
D. Rata de capitalizare						8.6%	
E. Valoare de piata							124,070
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
						valoare negociata 124000 eur	
G.						0 lei	124,070 €

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDeEkk7.html>
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-giurgiu-giurgiu-6915476>

Comparabile



Spatiu comercial de inchiriat

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Bai	1	Suprafața utilă	50 m ²
Stadiul construcției	Finalizat	Tipul încălzirii	Centrala proprie
Tip spațiu:	Spații comerciale		

[Facilitati](#)

- ✓ Apa
- ✓ Gaz
- ✓ Canalizare
- ✓ Electricitate
- ✓ Sistem alarma

[Descriere](#)

Spatiu comercial langa Casa Cartii Are toate utilitatile (apa, curent, gaz, incalzire, alarma)



Inchiriez spatiu comercial, suprafata utila 90 mp, bd. CFR, Giurgiu

[Giurgiu, Giurgiu Central](#) [Vezi pe harta](#)

9 EUR negociabil

Publicat pe: 11.03.2023 14:40:31

Specificatii

Suprafata utila 90,0 m²

Descriere

Spatiu comercial stradal, parter bloc, vis a vis de Politia Judeteana Giurgiu, in suprafata utila de 90 mp.

Pret chirie: 9 Euro / mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Spatiu Comercial

1 000 EUR

Geangu, Geangu

Publicat pe 20.11.2024 la 17:54:47



Specificatii

Suprafata utila 100.0 m²

Descriere

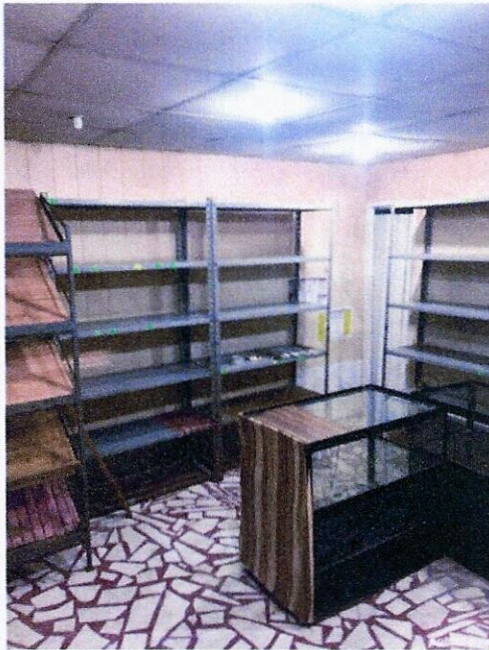
De inchiriat Spatiu Comercial

Spațiu comercial de inchiriat

1 200 RON negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Publicat pe 10.02.2023 16:17:05



6 / 6



Inchiriere spatiu comercial în suprafață de 20 m p., situat în municipiul Giurgiu, adiacent Bd. Bucuresti, Bl. 53/2D, judetul Giurgiu. Spațiul are racord electric individual, este dotat cu instalatie de aer conditionat, sistem de alarmă și grup sanitar.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

De inchiriat spatiu comercial Giurgiu

700 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

ROMIMO.COM 0238-2221 00 7727



Suprafata utila

100.0 m²

Descriere

Se inchiriaza spatiu comercial in Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, in suprafata de 100 m2.

Persoana contact: Gelu Tuculan

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Postat 20 martie 2023



De inchiriat spatiu comercial situat central in orasul Giurgiu

12,50 € Prețuri negociabile

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

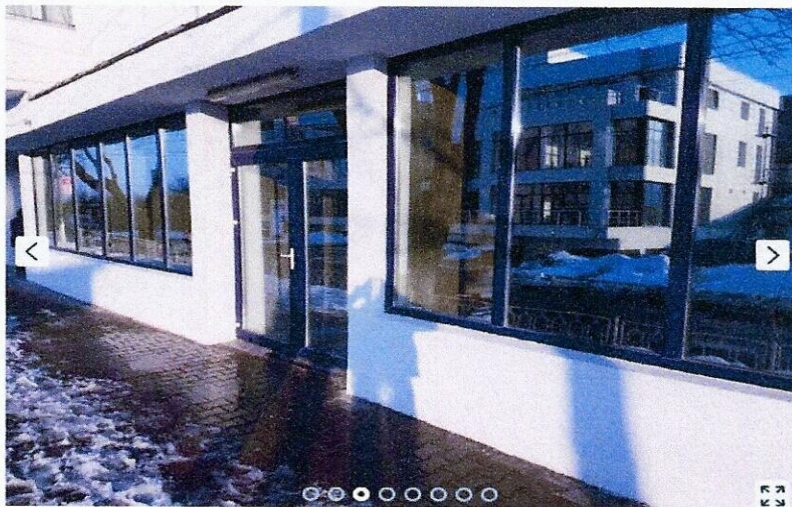
Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 40 m²

DESCRIERE

Spațiu comercial situat în Str. Garii nr 32 în această locație și-a desfășurat activitatea Vodafone România. Spațiul are grup sanitar, încălzire cu AC Suprafața 40mp. Preț 12.5 €/mp+TVA



Postat: 06 martie 2023

Spațiu comercial

130 000 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoană fizică

Vanzare/inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 150 m²

Spațiu comercial stradal ,situat pe str 1 Decembrie 1918(strada Oinac intersecție cu str Tineretului) vitrină 15 m , tâmplărie termopan, gresie-faianță, plafon fals , curent 380V, grup sanitar, ieșire spate aprovizionare , gaz la ușă .



Postat 07 martie 2023



Spatiu comercial in Giurgiu -posibilitate de
achitare in rate

92 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere Vanzare

Suprafata utila: 70 m²

DESCRIERE

Posibilitate de achitare in rate

Spatiu comercial in Giurgiu, zona centrală, strada Gării, vitrina stradala, curent trifazic, centrală proprie gaz, 3
aparate de aer conditionat, grup sanitar
70 mp + subsol 70 mp