

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 42672, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Drumul Serei, adiacent nr.39

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.4449/16.01.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.5361/17.01.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.402/20.12.2022 privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 838,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Drumul Serei, adiacent nr.39.

În temeiul 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 prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 838,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Drumul Serei, adiacent nr.39, înscris în cartea funciară nr.42672.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 838,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Drumul Serei, adiacent nr.39, înscris în cartea funciară nr.42672, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de pornire a licitației este de 24.000 Euro, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. sub nr.4443/16.01.2023.

Art.4. Procedura de vânzare este licitația publică.

Art.5. Documentația de atribuire a contractului de vânzare ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.6. 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, Direcției Juridice și Administrație Locală – Biroul Juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cioacă Ionuț

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **26 ianuarie 2023**
Nr. **16**

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

ANEXĂ LA H.C.L. _____

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2/14.01.2023

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan cu suprafata de 838 mp.
Mun. Giurgiu, Str. Drumul Serei.

SCOPUL EVALUARII

Determinarea valorii de piata in vederea vanzarii.

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. 18577/2023

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	8
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 838 mp.**

Adresa proprietății: **Mun. Giurgiu, Str. Drumul Serei.**

Dreptul de proprietate evaluat

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

Proprietatea deplină asupra imobilului - Teren intravilan cu suprafața de 838 mp., considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării.

Date de referință

Data inspecției:

Inspeția proprietății nu a fost efectuată, analiza este una de tip desktop.

Data evaluării: 14.01.2023

Data raportului: 14.01.2023

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 838 mp	24.000 Eur echivalent 118.591 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 desemnați

Clientul prezentei lucrări: Primăria Municipiului Giurgiu

I.3. Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusă din: **Teren intravilan cu suprafața de 838 mp.**

Adresa proprietății: **Mun. Giurgiu, Str. Drumul Serei.**

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

Inspectia proprietății 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 către beneficiarul raportului de evaluare.

I.5. Tipul valorii

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

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.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 **14.01.2023**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 14.01.2023.

I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de **vecinatate** aceasta fiind apreciată ca adecvată de către evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații 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 distribuie 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 inspectia proprietatii (analiza tip desktop) iar evaluarea se face in ipoteza ca informațiile furnizate reprezinta 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 referitor 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. Declararea conformității 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. Drumul Serei., compusa din Teren intravilan cu suprafața de 838 mp..

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **Primăria 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, Tătăraștii de Jos, Tătăraștii 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. Drumul Serei.
- Accesul la proprietate se realizeaza din **Str. Drumul Serei**
- 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 (rezidential si industrial)**
- ❖ În zonă sunt amplasate **preponderent spatii industriale**
- ❖ 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

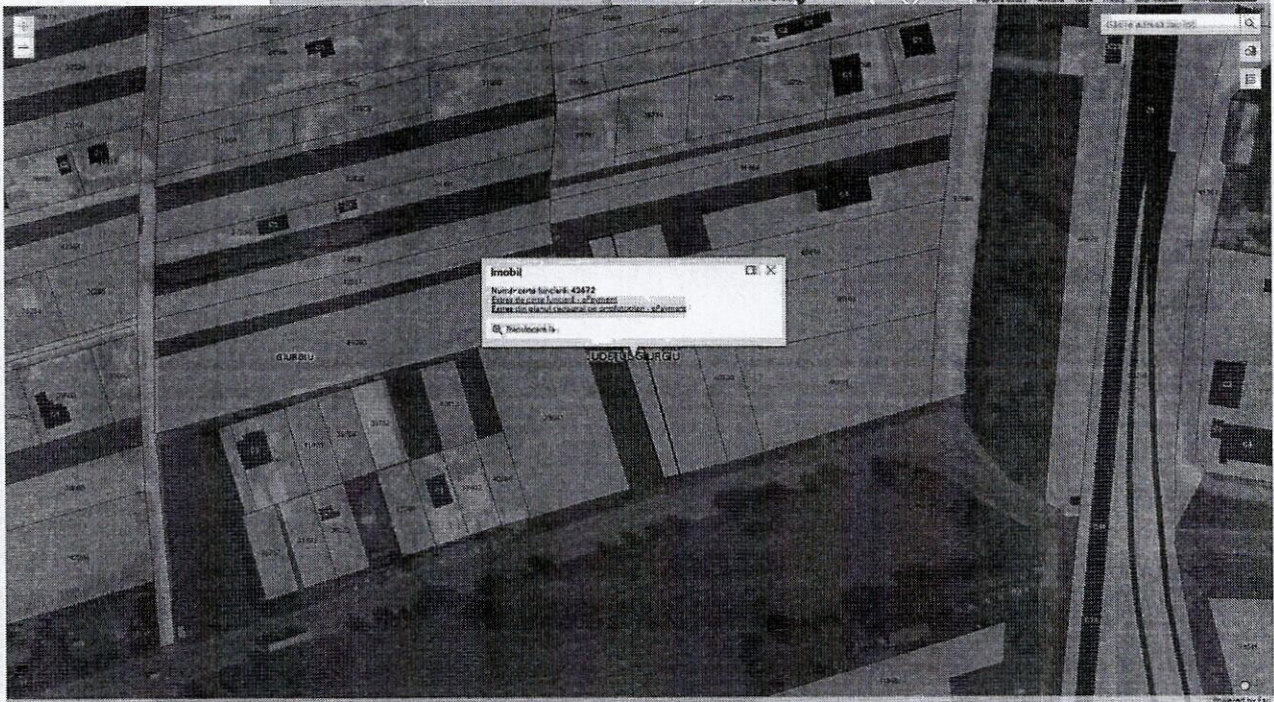
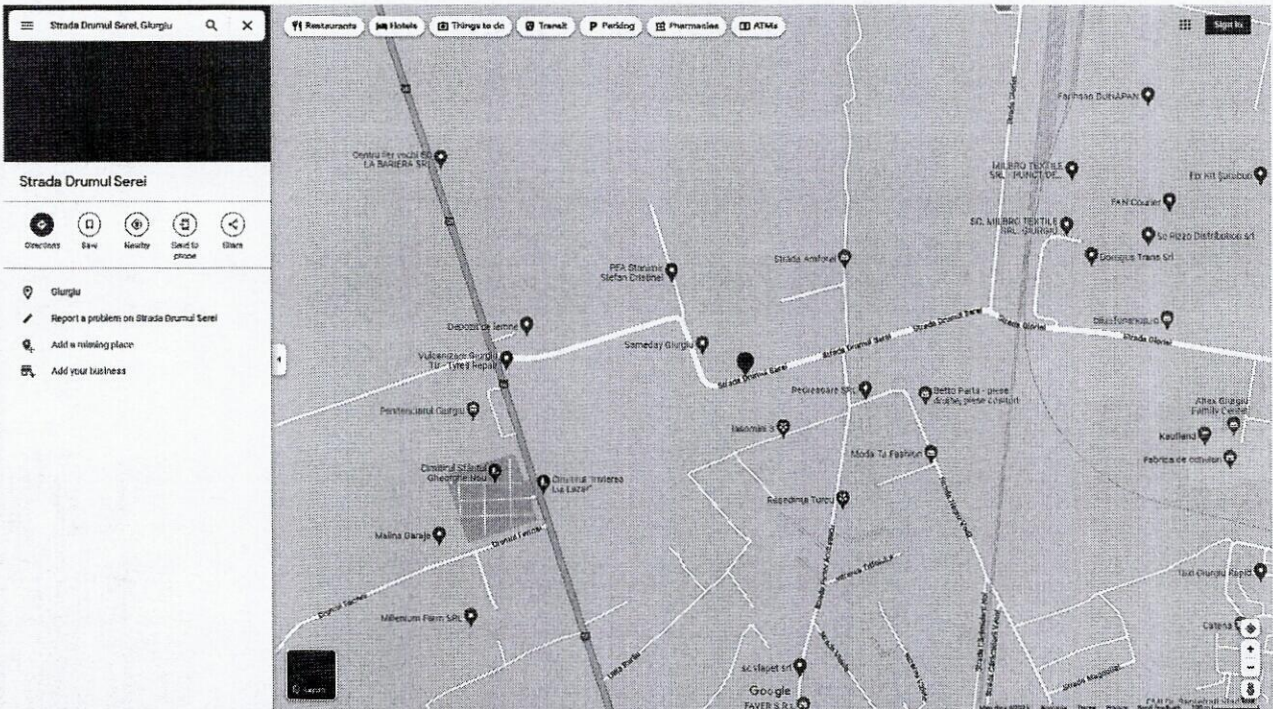
- ❖ Rețea urbană de energie electrică: **da;**
- ❖ Rețea urbană de apă: **da;**
- ❖ Rețea urbană de gaze: **da;**
- ❖ Rețea urbană de canalizare: **da;**
- ❖ Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă**

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 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 aceasta 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 piete 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 pieti 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 pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, 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 pietei specifice

- Definirea pietei **piata imobilelor (teren) tip rezidential si industrial.**
- 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-industrială).**

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 industriale**; 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 inaspirarea 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 reduce 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 cotate 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 pieti intr-o usoara crestere.

Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop Determinarea valorii de piata in vederea vanzarii.

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 analiza 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 838 mp	24.000 Eur echivalent 118.591 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 **mixta** compusa din **teren cu suprafata de 4.814 mp in orasul Giurgiu**. Piața închirierilor și vanzarilor, în zona, pentru astfel de proprietati este una relativ activa prin urmare evaluatorul **apreciaza că valoarea proprietatii 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 tranzacționeaza proprietati 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 piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 838 mp	24.000 Eur echivalent 118.591 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

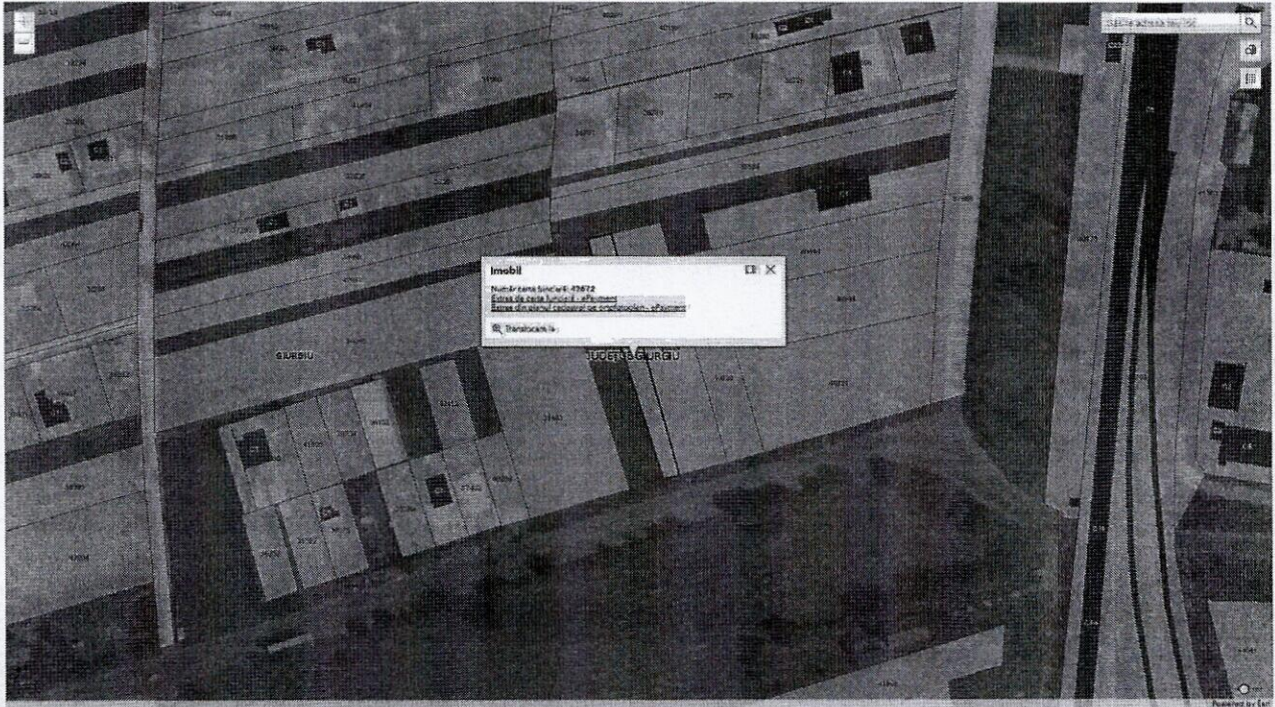
Anexa nr. 1 - Fise de calcul

ANEXA 3 - ABORDAREA PRIN PIATA											
TEREN intravilan 838 mp		Giurgiu, str. Drumul Serei		Giurgiu - periferic		Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122 - Politia Locala		Giurgiu zona Kaufland - exterior		Giurgiu DNS	
Tip comparabila		Tip comparabila		Tip comparabila		Tip comparabila		Tip comparabila		Tip comparabila	
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%	
Valoare ajustata	-0.60			19.40		21.34		10.67		29.10	
Pret de vanzare ajustat	19.40			19.40		21.34		10.67		29.10	
COMPONENTE NON-MOBILIARE											
Ajustare procentuala				fara		fara		fara		fara	
Valoare ajustata	0.00			0.00		0.00		0.00		0.00	
Pret de vanzare ajustat	19.40			19.40		21.34		10.67		29.10	
CRITERIUL DE COMPARATIE											
EURO / mp											
Pret vanzare				19.40		21.34		10.67		29.10	
DREPT DE PROPRIETATE											
Drept de proprietate transferat				Integral		Integral		Integral		Integral	
Ajustare procentuala	0%			0%		0%		0%		0%	
Valoare ajustata	0			0		0		0		0	
Pret ajustat	19.40			19.40		21.34		10.67		29.10	
CONDITII DE FINANTARE											
Conditii de finantare				Numerar/Credit		Similar		Similar		Similar	
Ajustare procentuala	0%			0%		0%		0%		0%	
Valoare ajustata	0			0		0		0		0	
Pret ajustat	19.40			19.40		21.34		10.67		29.10	
CONDITII DE VANZARE											
Conditii de vanzare				Nepartinitoare		Similar		Similar		Similar	
Ajustare procentuala	0%			0%		0%		0%		0%	
Valoare ajustata	0			0		0		0		0	
Pret ajustat	19.40			19.40		21.34		10.67		29.10	
RESTRICTII LEGALE											
Investitii de adecvare, finalizare, finisare				Fara		Similar		Similar		Similar	
Ajustare procentuala	0%			0%		0%		0%		0%	
Valoare ajustata	0			0		0		0		0	
Pret ajustat	19.40			19.40		21.34		10.67		29.10	
CONDITII DE PIATA											
Conditii de piata				Ian 2022		Similar		Similar		Similar	
Ajustare procentuala	0%			0%		0%		0%		0%	
Valoare ajustata	0			0		0		0		0	
Pret ajustat	19.40			19.40		21.34		10.67		29.10	
LOCALIZARE											
Localizare				Giurgiu, str. Drumul Serei		Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122 - Politia Locala		Giurgiu zona Kaufland - exterior		Giurgiu DNS	
Ajustare procentuala				20%		20%		30%		10%	
Valoare ajustata	4			4		4		3		3	
Pret ajustat	23.28			23.28		25.61		13.87		32.01	

CARACTERISTICI FIZICE						
	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Inclinare						
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat	23.28	25.61	4000	500	13.87	32.01
Suprafata (mp)	4000	2000	20%	0%	2000	2000
Ajustare procentuala	5	5	20%	0%	0	3
Valoare ajustare	27.94	30.73	Similar	Similar	13.87	35.21
Pret ajustat	Similar	Similar	0%	0%	0	Similar
Utilitati						
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat	27.94	30.73	Avantajoasa	Avantajoasa	13.87	35.21
Raport L/I sau forma						
Ajustare procentuala	Avantajoasa	Avantajoasa	Avantajoasa	Avantajoasa	Avantajoasa	Avantajoasa
Valoare ajustare	-20%	-6	-20%	-20%	-20%	-20%
Pret ajustat	22.35	24.58	11.10	11.10	11.10	28.17
Drum acces/vizibilitate						
Ajustare procentuala	asfalt/medie	asfalt/medie	asfalt/medie	asfalt/medie	asfalt/medie	asfalt/buna
Valoare ajustare	5%	1	5%	15%	0	0
Pret ajustat	23.47	25.81	liber	liber	12.76	28.17
Alte ajustari						
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat	23.47	25.81	25.81	12.76	12.76	28.17
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat	23.47	25.81	25.81	12.76	12.76	28.17
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat	23.47	25.81	25.81	12.76	12.76	28.17
Ajustare totala neta	4	4	4	2	2	-1
Ajustare totala neta (%)	21%	21%	21%	20%	20%	-3%
Ajustare totala bruta	15.24	16.76	16.76	7.64	7.64	13.15
Ajustare totala bruta (%)	78.6%	78.6%	78.6%	71.6%	71.6%	45.2%
23.47						
24,000 EURO						
118,591 RON						
28.17 EURO/mp						
141.52 RON/mp						
4,9413 Curs valutar						
14.01.2023 Data 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

204 - Piu / Piu **80.000 € - TVA**

Giurgiu, zona Casa Cartii - inchiriere

Framen SRL

Imobiliare.ro

Vrei să cumperi un apartament? Iată și ca terenuri să îți atenți!

Descriere

Descriere

Proprietatea imobiliara este amplasata in jud. Giurgiu, orasul Giurgiu, vis-a-vis de Intreprinderea Dunareana, la iesirea spre Bucuresti.

Terenul are suprafata totala de 4.000 mp si beneficiaza de linii de descurieri de 90m, 39,83m respectiv de 25m la drumul de incalzire.

Vandatori: PETROM V. GELBUL ROM

Notițe

Adauga o notiță

Adauga

Specificații

Id Anunț	XV03032PP	Actualizat în 27-04-2023
Suprafață teren	4000 mp	
Tip teren	constructibil	
Clasificare teren	intravilan	
Front strădă	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 €
 Pădure și negocieri
 VERSIUNEA ONLINE POTECIAR? PROMOVATĂ REACTUALIZATĂ
 Persoana fizică Căștile / intrările în vânzare Suprafață utilă: 4.000 m²

Descriere
 Vand teren in Muș-Giurgiu, Str 1 Decembrie 1918, nr 122, în suprafață de 4000 m² p.p., conform Schișilor Masive sursele 2 proprietari, teren înreg cu descriere de 18 metri, intrarea este prin 1 Decembrie scoțete terenului fiind scobaua de centura a Vării Giurgiu. Terenul are curent electric, apă potabilă, în gazele la poartă, cu o construcție demontabilă sau reparabilă, perfectă pentru construcție casă, TAB 2000, teren de tenis, balon de fotbal, sală de sport, dăvie, etc. Terenul este împădurit, are gard.
 Prețul este negociabil. Putem fi contactați și pe numărul de tel de Rădău 07****45.380 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 €
 IMBA DE LA: 93€
 PROMOVATĂ REACTUALIZATĂ
 Persoana fizică Căștile / intrările în vânzare Suprafață utilă: 2.400 m²

Descriere
 Vand în Giurgiu teren învecinat, construită, cu suprafață 2400 m² și descriere 26 m, intrările, situat pe langa cămin Terent Giurgiu-Bucaresti, Carantoni vechi. Pe langa Kaufland Giurgiu Preț 12 euro per mp, negociabil. Are drum de acces de lemn 3 m înțerea se face prin Uliciara Pescarii. Avem Certificat de urbanism, din 30.06.2021, terenul e construit, se poate construi pe el via cu parter, un etaj și mansardă Pentru mai multe detalii, rog să mă sunați la:
 Tel 07****14.800 Verificările sunt persoana fizică, am acte de proprietate, cadastre, toate actele și s.

Comparabila 4 teren <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/periferie/teren-constructii-de-vanzare-XCH103005?lista=2532383&harta=1&imoidviz=2888993438>

Teren intravilan situat direct la DNS Bucuresti-Giurgiu
 Giurgiu, zona Periferie - vezi harta

Proprietate reprezentată exclusiv de agentia CAUTLOCUANTA.RO

60.000 EUR
 30.900 / m² - Căminul din cartierul...

FRATELE MEDIA
 Cum poți crește valoarea unei investiții în imobiliare?

Detalii

Amplasat la doar 15-20 min de Bucuresti!

Suprafata: 2000 mp / anei impozitat 8.000 € - vezi poza!

Recomandare imediata la tratare utilitatii.

UTILITATI:
 Apa - pot. de mare adancime
 Curent electric - infrastructura
 Căldură caldă - proiect în studiu

Terminul beneficiarilor de infrastructură de apă, electricitate și drum secundar.

Terminul poate varia pentru orice tip de construcție.

Activități:

Spațiul are acces direct la DN561000 Bucuresti-Giurgiu, ceea ce îți oferă pe alocuri (prezintă). Distanța totală la DNS este de aproximativ 800 m, intrarea și ieșirea se fac prin benzi speciale destinate.

Clădire:

NATURA: distanțată și timpuriu construită! folosește Google maps.

Centru comercial:
 155 km aprox. 12 min
 via DN561000 Bucuresti-Giurgiu, the usual traffic

METROU (Ești disponibil):
 55 km aprox. 25 min
 via DN561000 Bucuresti-Giurgiu, the usual traffic

Centru Cluj:
 465 km aprox. 78 min
 via DN561000 Bucuresti-Giurgiu, the usual traffic

Vă recomandăm să contactați: cautlocuanta@cautlocuanta.ro
DIRECT PROPRIETAR
 PPH 2024/01/05

FRATELE MEDIA
 Cum poți crește valoarea unei investiții în imobiliare?

imobiliar.ro
Adresa
Mapa
Imagini

65400104 - Teren învecinat cu cartierul de case Păcurari-Gara
Imaginile sunt de natură ilustrativă
Imagini

Suprafață teren:	2000 mp	Tip teren:	comercial
Poziție strada:	300 m	Clasificare teren:	agricol
Nr. înscris:	2	Construcție teren:	Da

Specificaj:

Utilitate:

- apă:
- gaze:

Alte servicii utile:

- centru comercial, sală de sport
- teren de tenis

Localizare și împrejurimi:

Centru
Traseu de biciclete
Industria
Supermarket
Medical
Restorane
Școli
Parcuri
Parcări

Puncte de interes:



NR.561/05.01.2023

Către,

JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 19.956/04.05.2022, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de Evaluare, la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 838 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Drumul Serei, adiacent nr.39, identificat cu carte funciară nr.42672.

PRIMAR,

Adrian ANGHILESCU

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,

Cristian TRĂISTARU

Întocmit,

Livia STAN



100120A13893

Incheiere Nr. 93548 / 09-11-2022



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

Dosarul nr. 93548 / 09-11-2022

INCHEIERE Nr. 93548

Registrator: ADRIAN MARIUS BIETU
Asistent: Mihail-Theodor Mogîdea

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

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT domiciliat in - privind Prima inregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.42404/08-11-2022 emis de DITL GIURGIU;
-Act Administrativ nr.296/29-09-2022 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU;
-Act Administrativ nr.44006/05-10-2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI 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 42672

- 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 42672 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT
CUCU DORIN

*) 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,

10-11-2022

ADRIAN MARIUS BIETU

Mihail-Theodor Mogîdea

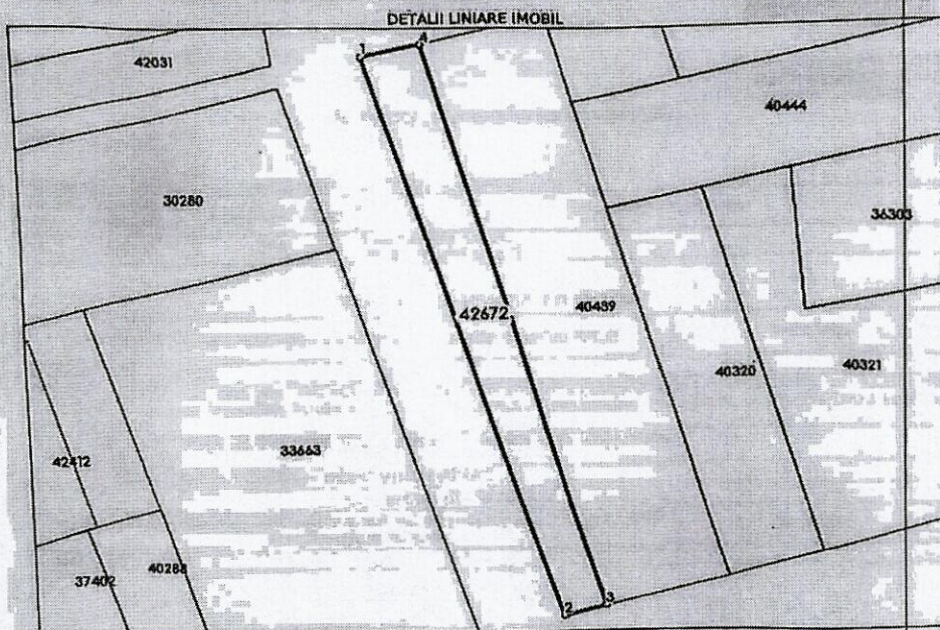
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014,

Carte Funciară Nr. 42672 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42672	838	TEREN NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	838	-	-	-	Teren neimprejmult

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	101.44
2	3	6.92
3	4	101.101
4	1	8.649

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.