

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii unui Act adițional la Contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiului Giurgiu și S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L., pentru terenul situat în strada București, nr.70

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.56.212/20.06.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.56.887/21.06.2023;
- solicitarea societății comerciale LUKOIL ROMÂNIA S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.42.826/09.05.2023;
- contractul de vânzare – cumpărare autentificat cu nr.1235/21.12.2022 la notar public Alina Călborean;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Cap.II – Obiectul contractului de concesiune, art.1, alin.(1) și Cap.IV – Redevența, art.3, alin.(1) și (2) din Contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și LUKOIL ROMÂNIA S.R.L..

În temeiul art.129, alin.(1) și alin.(2), lit.,„c”, alin.(6), lit.,„a”, art.139, alin.(3), lit.,„g” 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 încheierea Actului adițional nr.3 la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și LUKOIL ROMÂNIA S.R.L. pentru diminuarea terenul situat în strada București, nr.70, de la 1.800 mp. la 1.156 mp., care va avea forma prevăzută în anexa 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare privind recalcularea redevenței pentru terenului în suprafață de 1.156 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada București, nr.70, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea actului adițional.

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartiment Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, Direcției de Impozite și Taxe Locale, precum și S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Daut Ioan - Adrian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **29 iunie 2023**
Nr. 171

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotriva și _____ abțineri,
din totalul de _____ consilieri prezenți

ACT ADIȚIONAL NR.3

LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.1931/04.02.2004

MUNICIPIUL GIURGIU, cu sediul în Giurgiu, B-dul București, nr 49-51, având cod fiscal R4852455, cont IBAN n _____ deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar- Anghelescu Adrian, în calitate de **concedent**,

și

SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, cu sediul social în municipiul București, Strada Siriului, Nr.20, Corp A, Sector 1, având număr de înregistrare la ORC J _____ cod unic de identificare fiscală 10547022, reprezentată prin administrator Victor Jumbei, în calitate de concesionar,

În baza HCLM nr._____/_____, au convenit să încheie prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, cu următoarea modificare :

Art.I. Cap.II – Obiectul contractului de concesiune, art.1, alin. (1) din contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004 se modifică și va avea următorul conținut:

“Se diminuează suprafața de la 1.800 mp. la 1.156 mp., pentru terenul situat în intravilanul municipiul Giurgiu, strada București, nr.70, ce aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu”.

Art.II. Cap. IV – Redevența, art.3, alin. (1) și alin. (2) din contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004 se modifică și va avea următorul conținut:

“Valoarea redevenței anuale este de 2.821,32 Euro/an fără TVA, estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru care va fi achitată pe toată perioada, de la data încheierii actului adițional la contractul de concesiune, până la data de 03.02.2029,,

Art.III. Celelalte clauze ale contractului de concesiune rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL,

DIRECȚIA PATRIMONIU,

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

ANEXA 2 LA H.C.L.



RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU ACTUALIZAREA VALORII REDEVENTEI DIN CONCESIUNE – TEREN INTRAVILAN PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vierul Laurentiu Emil
- ✓ Economist Andronic Raluca

14.06.2023

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA IN SCOPUL ACTUALIZARII REDEVENTEI DIN
CONCESIUNE – TEREN INTRAVILAN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

SINTEZA EVALUĂRII

14.06.2023

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	14.06.2023		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din teren intravilan considerat liber de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, Str. Bucuresti nr. 70 conform extras 41686/2023 aferent CF 35140. Subiectul raportului il reprezinta un teren cu suprafata de 1156 mp – teren detinut in proprietate de catre beneficiar.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are cartea funciara 35140 emisa de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii utilizat pentru constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial, statie comercializare carburanti		
Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – comercial si rezidential, valorile terenurilor au un trend usor ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata – str. Bucuresti.		
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	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul actualizarii valorii redeventei din concesiune. Terenul este detinut in proprietate.		

unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Terenul este concesionat la data realizarii raportului de evaluare, Raportul va fi 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	<p style="text-align: center;">TEREN 1156 mp – 349.908 lei, respectiv 70.500 euro LEI</p> <p style="text-align: center;">61 eur/mp respectiv 305 lei/mp</p> <p>Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 13.996,32 lei respectiv 2821.32 euro pe an</p>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9609

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. 1115609 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 raspundabilitatea 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 raspundabilitatea 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

Raluca-Alexandra
Andronic

Semnat digital de Raluca-
Alexandra Andronic
Data: 2023.06.20 09:32:55
+03'00'

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 determinării redevenței din concesiune/actualizării valorii redevenței din concesiune in conformitate cu datele de piata existente la nivelul datei de 14.06.2023.

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

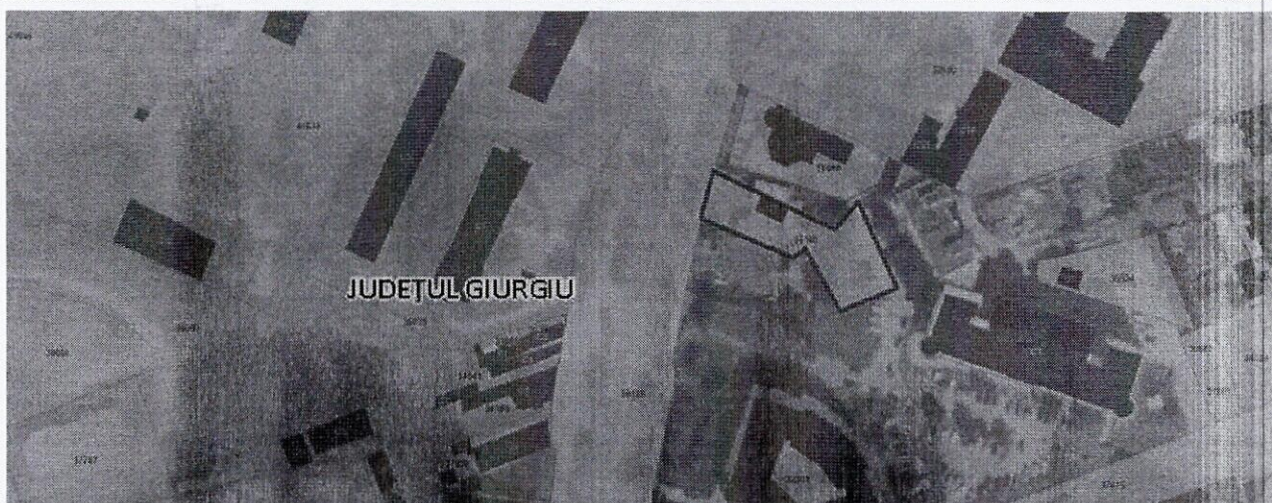
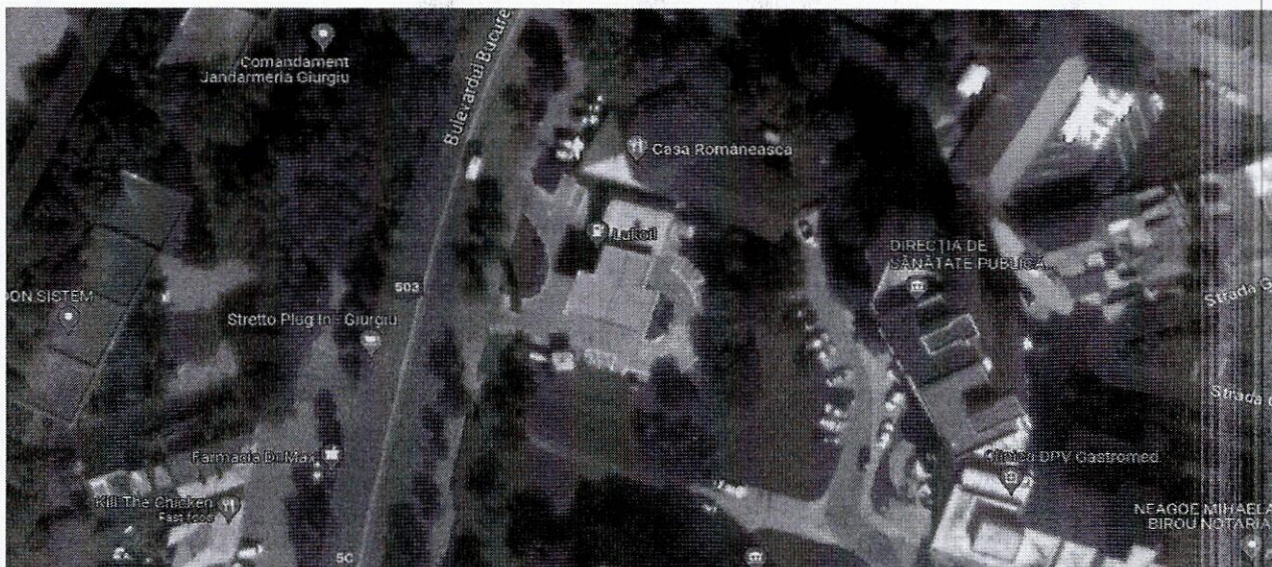
1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Str. Bucuresti nr. 70.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inscris in CF. UAT Giurgiu conform CF 35140. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 1156 mp, teren detinut in proprietate.

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



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 nu are mențiuni cu privire la ipoteци și/sau grevări ale dreptului de proprietate.

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 = 4,9609 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **14.06.2023**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspectia, 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 inspectiei 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 situatia 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
- **din surse publice:**
- 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 acurătatea 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 investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării

care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

1. Obiectul raportului de evaluare îl reprezintă teren afectat de existența unei construcții care nu face obiectul prezentului raport.
2. Valoarea de piață a terenului este solicitată de către beneficiar în scopul actualizării valorii redevenței din concesiune prin raportare la o perioadă de 25 de ani, corespunzător contract de concesiune atașat în anexă - 1931/2004. Valoarea redevenței din concesiune nu este prevăzută ca metodologie de lucru în Standardele de Evaluare, ca atare determinarea acestora se realizează prin împartirea valorii de piață la durata solicitată și menționată de către beneficiar.
3. Evaluatorul nu are la dispoziție certificate de urbanism, raportul de evaluare este realizat conform documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv HCL prin care se decide utilizarea terenului în limitele specificate în anul 2004.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat, în forma prezentată clientului, fără utilizarea parțială sau a unor extrase din Raport; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;
- ii. prezentul raport este realizat în scopul determinării valorii de piață și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- iii. înstrăinarea rapoartelor și/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea și/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat în calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricând de către evaluatorii autorizați cu specializarea VE și/sau de către comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de către oricare altă persoană care nu are calificarea necesară prevăzută de Lege, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, nu pot atrage răspunderea acestuia, în nicio circumstanță.

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

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 14.06.2023.

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 14.06.2023. 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 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 diminuada. 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 constatat 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, Str. Bucuresti nr. 70.

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

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

- Forma: neregulata, raport inferior intre deschidere si lungime
- 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, commercial, edilitar

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

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

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

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

Analiza cererii

Cererea efectiva este medie – in stagnare. 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. informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate sau oferite spre vanzare sau inchiriere

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 35 – 80 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller_profile

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDf8sAN.html>

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended_search_extended_distance

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-intravilan/40d1i7111d7678d0d78f9f750872fi1g.html>

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 residential si comercial 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.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi, pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁶

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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 sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) 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 sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) 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;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. 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, design si restrictii privind proprietatile, pe de

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

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

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 mediana-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 35 eur/mp -80 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

suprafata	localizare	deschidere	utilizare	valoare eur/mp	observatii
1000	median	26	comercial	80	oferta negociata 5%, proprietatile similare oferate de 12-24 de luni au valoarea scazuta cu 27-30%, marja de negociere ramasa 5-7%
4000	med/central	25	rezidential	60	oferta negociata 5%, proprietatile similare oferate de 12-24 de luni au valoarea scazuta cu 27-30%, marja de negociere ramasa 5-7%
1398	median	26	comercial	45	oferta negociata direct 12%, urmeaza discutii pentru 15%. Se vinde terenul impreuna cu planul de afaceri - spalatorie auto
902	med/central	21	rezidential	39	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential si micro industrial - adiacent blv Bucuresti
873	periferic	25	rezidential	27	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential si micro industrial - adiacent Soseaua Alexandriei
1686	periferic	30	logistic/com	19	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential inferior si micro industrial
1000	periferic	66	rezidential	25	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential inferior si micro industrial
612	med/periferic	15	rezidential	20	trei loturi de teren de cca 500 -600 mp, oferta fara concretizare in 12 luni. Oferta negociabila cca 5%, valoare coborata in 12 luni cu 20%
300	periferic	17	rezidential	95	valoare neg cca 5%, cuprinde o fundatie de 100 mp (9000 eur) si proiectul casei)
5000	periferic	67	comercial	70	teren similar nr 1, neg 10 - 15% in conditii de parcelare

1 ajustarea intre terenurile cu amplasare mediana si cele din zona periferica este de cca 30%

2 valoarea terenurilor cu utilizare comerciala este superioara celor cu utilizare rezidentiala, cca 15%

3 terenurile cu deschidere direct la bulevard au valoare superioara celor cu desc la strada, cca 33%

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.

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.

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.14

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 a fost utilizata pentru determinarea valorii terenului. Piata indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri afectate de constructii. Suprafata terenului permite dezvoltarea in regim de curti-constructii, au fost identificate proprietati similare ofertate, ca atare datele de piata permit utilizarea acestei metode.

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 nu a fost utilizata pentru determinarea valorii de piata a terenului.**

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 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 1156 mp – 349.908 lei, respectiv 70.500 euro LEI

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 1156 mp – 349.908 lei, respectiv 70.500 euro LEI

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ANDRONIC RALUCA

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnăt digital de
raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2023.06.20
09:33:40 +03'00'

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 piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		80,000	35,000	62,910
Suprafata- m ²	1,148.00	1,000.00	902.00	1,398.00
Pret oferta €/m ²		80	39	45
Ajustare pentru negociere		-4%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-3	-2	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-5 euro/mp		
Pret ajustat		77	37	41
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		76.8	36.9	40.5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		77	37	41
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		77	37	41
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	Jun-23	Jun-23	Jun-23	Jun-23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		77	37	41
Localizare	Strada, Bucuresti nr 70	bdul Mihai Viteazul/similar	Stejarului/adiacent str. Bucuresti	Bucuresti 243
Ajustare		0%	33%	30%
Valoarea ajustare		0	12	12
Explicatie ajustare		au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv.		

Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/inferior	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.			
Utilizare	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0.00%	15.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	6	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	16	26	21	26
procentul laturilor	0.22	0.68	0.49	0.48
Ajustare		-20%	0%	0%
Valoarea ajustare		-15	0	0
Explicatie ajustare	Comparabila 1 a fost ajustata pentru deschidere. Subiectul raportului are suprafata neregulata, prezinta o ingustare la jumatatea suprafetei cu o deschidere de cca 12 ml. Proprietatile amplasate la strada principala in zona centrala au valori superioare si investitorii cauta utilizarea terenului in cota ideala, aceasta conducand catre o pierdere a valorii (corespunzator analizei de piata pentru terenuri cu amplasare mediana) de cca 10eur/mp (appx 15%)			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	1,148	1,000	902	1,398
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Alte ajustari	pp. liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		-15	18	12
		-20%	48%	30%
ajustare bruta		15.36	17.69	12.15
		20.00%	48.00%	30.00%
Pret ajustat		61	55	53
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	61	305		
Valoare teren	70,533	349,908		
rotunjit la	70,500	349,743		
Curs Euro	4.9609	0		
		61	55	53
		-14.31%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (53 E/mp la 61 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 61 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 70.500 euro.

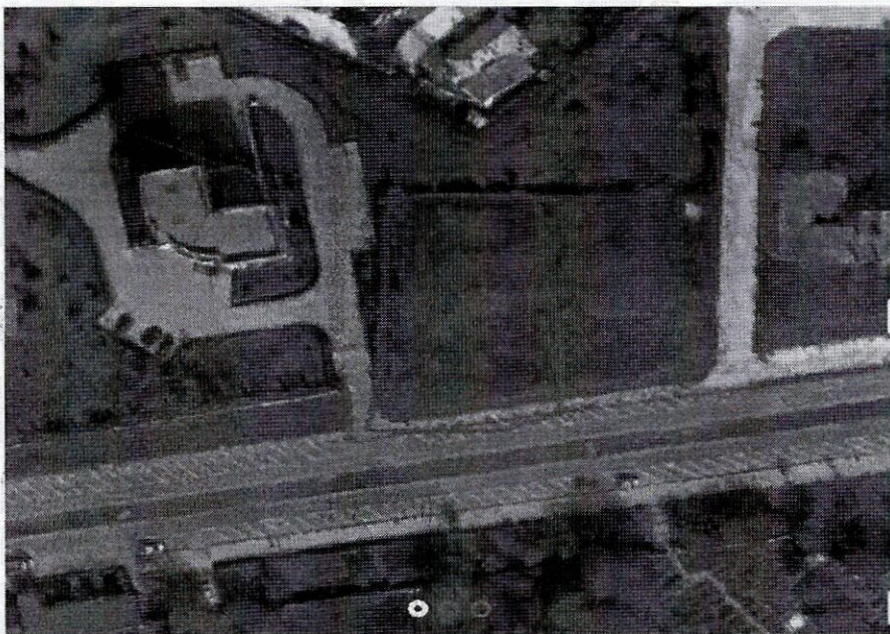
Depreciere externa

Crt	Oferta		Oferta	
a	Pret oferta proprietate similara	45,000.00 Euro	79,000.00 Euro	
b	Ajustare pentru negociere (%)	10%	7%	
c	Pret oferta negociat (1 x (1-b))	30,500.00 Euro	63,470.00 Euro	
d	Suprafata teren	60.00 mp	145.00 mp	
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	14.00 Euro/mp	14.00 Euro/mp	
f	Total valoare teren (d x e)	840.00 Euro	2,030.00 Euro	
g	Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	29,660.00 Euro	61,440.00 Euro	
h	CIB constructie (estimat de evaluator)	1048.00 Euro/mp	1048.00 Euro/mp	
i	Suprafata desfasurata constructie	53.00 mp	100.00 mp	
j	Total CIB constructie (h x i)	55,544.00 Euro	104,800.00 Euro	
k	Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	30%	20%	
l	Depreciere functionala	0%	0%	
m	CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	38,880.80 Euro	83,840.00 Euro	
n	Depreciere externa ((m-g)/m))	24%	27%	
	Depreciere externa pentru proprietatea evaluata	24%		
	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-schimb-cu-teren-intravilan-casa-in-orasul-giurgiu-in-zona-c-IDgzV4g.html			
	https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-casa-in-giurgiu-IDh11I.html			

Depr ext calculata pentru det valorii terenului de 300 mp din analiza de piata (val rez teren = 60 eur/mp)

Comparabile

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller_profile



PRIVAT ⓘ



Daniel
Pe OLX din noi
Activ pe 09 iun

Mai multe anunțuri

LOCALIZARE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 365km de tine

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat

Ca urmare, legile privind

Arată mai multe ▾

Publicitate

postat 08 iunie 2023

Teren intravilan 1000mp 80€/mp Giurgiu Steaua Dunării

30 000 € Pretul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan 1000mp, deschidere 26m, in orașul Giurgiu, situat între ocolul silvic și Steaua Dunării pe bulevardul Mihai Viteazul. Liber de sarcini, acte la zi.

80€/mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDf8sAN.html>



Postat 07 iunie 2023

Teren de vânzare

60 € Prețuri negociabile

RATA DE LA: 1 LEI

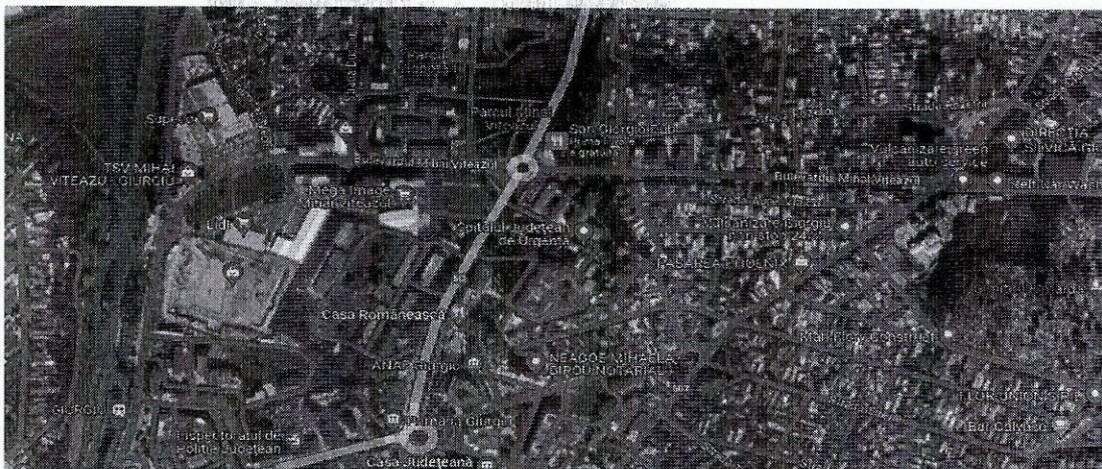
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 4 000 m²

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 4 000 m²

DESCRIERE

Teren de vânzare. Str Rozelor nr 37. Suprafața de 4000 m². Pe teren sunt plantați pomi fructiferi, terenul este situat într-o zonă foarte liniștită, se află pe acesta și o casa veche din lemn




https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ

 **Ciocan**
Pe OLX din fe
Activ pe 19 m

LOCALIZARE

 **Remus,**
Giurgiu
la 362km de tine

DREPTURILE CONSUMA

Acest anunț a fost publi

Ca urmare, legile privite

Arată mai multe ▾

Publicitate

Postat 15 mai 2023

Vand/Inchiriez teren+autorizatie construire
spalatorie self service

45 €

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 398 m²

DESCRIERE

Terenul se afla la intrare in orasul Giurgiu, in apropierea noului sens giratoriu de langa benzinaria Lukoil, in vecinatatea motelului Andalusia.

Adresa exacta: bvd Bucuresti, nr 243.

Am vrut sa o construiesc eu, inasa, din lipsa de fonduri nu mai pot duce proiectul la bun sfarsit.

Sunt deschis si la posibilitatea de a inchiria terenul impreuna cu Autorizatia.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-parcelabil/7e7f7fighe77d851hhd3443819i419i.html>

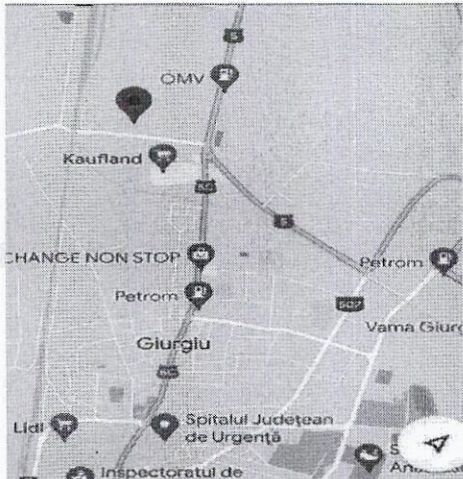
Super teren - parcelabil

Giurgiu, Giurgiu Nord • Vezi pe harta

87 000 EUR

Publicat din 11 Iun 2023, 11:05:31

Salvează anunțul pe masa ta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă favor ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 342

Raportează

Ilaria

Vezi toate anunțurile

Urmasreste

Distribuie anunțul pe

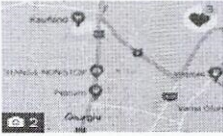
Suprafata terenului	9800,0 m ²	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Giurgiu , zona de vile , cu suprafata de 9800mp, situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch si/sau parcelare - afacere /investitie imobiliara.Deschidere 30 m. Rog seriozitate.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Valoare diminuata cu 30%

- 

Super teren - parcelabil

persoana fizica vand teren intravilan in orasul giurgiu , zona de vile , cu suprafat ...


📍 Nord Giurgiu Giurgiu

📅 11 iunie

🏠 9 800 m²

↓ **87 000 EUR**

423-000-EUR



Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp d...

proprietar giurgiu, str. garii, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri ...

📍 Giurgiu Giurgiu

📅 7 iunie

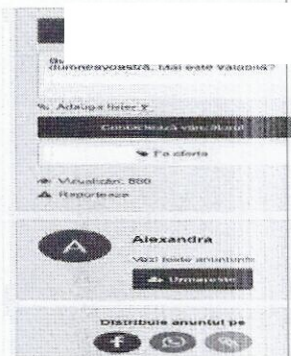
🏠 2 102 m²

↓ **320 000 EUR**

440-000-EUR

☎ Telefon validat

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-intravilan/40d1i7111d7678d0d78f9f750872fi1g.html>



De vânzare teren intravilan în orașul Giurgiu, Blv.Bucuresti, str.Stejarului (2 min distanță de Kaufland cu mașina, 50 m pana la șoseaua principală și stația de autobuz), în suprafață de 902 m2.

Apa curenta ,canalizare,gaz și electricitate în vecinătatea terenului.
Terenul are o deschidere de 21m cu posibilitate de intrare pe 2 străzi.
Nr.telefon :

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Teren de vânzare intravilan

de vânzare teren intravilan în orașul giurgiu, blv.bucuresti, str.stejarului (2 mi ...

Giurgiu Giurgiu

16 aprilie

35 000 EUR

40 000 EUR

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg42241140117.html>

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Descriere

Vand teren 4000m ,in Giurgiu!Terenul se afla in spate la TecIPret 12 euro m

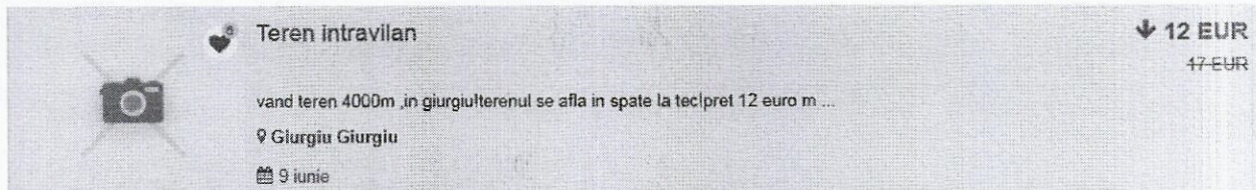
Vezi detalii pe www.romimo.ro

12 EUR

Valabil din 09.06.2023 11:14:17

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă

Adauga hater 2



Teren intravilan

vand teren 4000m ,in giurgiu!terenul se afla in spate la tecipret 12 euro m ...

Giurgiu Giurgiu


9 iunie

12 EUR

47 EUR

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-873m/g11de5gefei070i2e711h1819i63ed50.html>

Vand teren intravilan 873m


Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

24 000 EUR negociabil

Valabil din 16.06.2023 06:43:53





Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valai

 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

 Fa oferta


 Vizualizări: 253

 Raporteaza



Giorgiana

Vezi toate anunțurile

 Urmareste


Distribuie anunțul pe



Vand teren intravilan in Giurgiu, suprafata totala 873 m , zona Alexandriei, str. Tufanicii, utilitățile la poartă. Detalii telefonic sau pe whatsapp.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>

Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)**32 000 EUR negociabil**

Valabil din 15.06.2023 08:55:27

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici, - la cca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1686 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 m de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kw si 380 Kw, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmita pentru pierderile din pamant).

Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstrucție a spațiilor inițiale.


Este o locație care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caini de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alta activitati.

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii, fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.


In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte, acestea vi se vor da, la telefon.


Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil!

 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

 Fa oferta

 Salvează ca favorit

 Vizualizări: 317

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f10g16fdg736736510de608i0844g3dg.html>

Teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)**25 000 EUR**

Valabil din 14.06.2023 15:59:22

Specificatii

Suprafata terenului	1000,0 m ²	Amenajare strazi	Pietruite
---------------------	-----------------------	------------------	-----------

Alte caracteristici Oportunitati de investiti...

+

Descriere

De vanzare teren intravilan in Giurgiu, cu o suprafata de 1000 de metri patrati. Terenul se afla situat pe strada Neajlovului, la 100 de metri de sensul giratoriu Kaufland.

Terenul are o deschidere de 66 de metri, cu posibilitatea de impartire in loturi. Proprietatea are acces la gaze si curent electric in limita terenului.

Proprietatea este de vanzare la suprafata totala la pretul de 25 euro/ mp, negociabil.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-giurgiu-judetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html>

Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

20 EUR

Valabil din 13.06.2023 16:07:04

Specificatii

Suprafata terenului	612,5 m ²	Latime drum acces	4m
---------------------	----------------------	-------------------	----

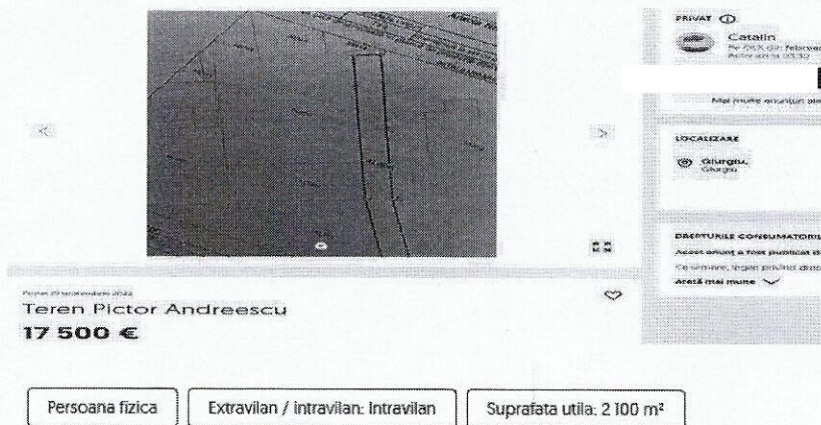
Descriere


Vand teren cu suprafata de 1340m (2 loturi de cate 534+534+272 drum de servitute), situat in strada Pictor Andreescu la intersecția cu str. Negru Voda.

Terenul este intravilan si are deschidere de 25,66m un lot si 25,66m celalalt lot.

Oferta scazuta cu 20%, fara tranzactie efectiva in 10 luni


<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pictor-andreescu-IDfOJTm.html> (oferta din sept 2022)



PRIVAT  Catalin
 Nr. 2014/001/Februarie
 Pictor str 14 (03.30)

Alte produse recomandate din s

LOCALIZARE

 Giurgiu
 Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR
 Acest anunț a fost publicat de
 Cel puțin un termen pentru drept
 Acesta mai mare

Publicat 03 noiembrie 2022

Teren Pictor Andreescu
17 500 €

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 2 100 m²


DESCRIERE

Vand teren pe pictor andreescu, 3 loturi a cate 700m2/lot, deschidere de 15m liniari. Terenul nu e dezmembrat, se dezmembreaza la cererea clientului. Tot lotul per total este de 2100m2. Pretul per lot este de 17.500€/700m2. Daca se cumpara toate 3 loturile se mai negocieaza!

Teren dezmembrat, loturile de teren au ramas de 640 mp. Valoarea negociata pentru cele 3 loturi este de 50000 eur, respectiv 24 eur/mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

28 500 EUR negociabil

Valabil din 12.06.2023 19:26:12



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?


[Adauga fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizări: 916](#)

[Raportează](#)

 **Daniel**
Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe

[!\[\]\(fd34dc46992abdabcc6c691dd4892961_img.jpg\)](#) [!\[\]\(fc05f50e873e1478da80a83cb4800489_img.jpg\)](#) [!\[\]\(aa6fb1196b234bb91c76f7be687364db_img.jpg\)](#)

locatie: Bvd. 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr.3

- constructie finalizata cota 0
 - lungime 10.6m
 - latime 9.6m
 - posibilitate constructie P+M sau P+1
 - posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta.Detin certificat de urbanism.
- Mai multe detalii in privat. Nr tel

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234g0f566de4.html>

proprietate similara Comp 1, valoare neg 63 eur/mp

Teren Vama Giurgiu **70 EUR**
Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe harta Vizibil din 07.06.2023 22:44:14



Specificatii

Suprafata terenului	5000,0 m ²	Front stradal	67
---------------------	-----------------------	---------------	----

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 259

Raporteaza

Lucacevschi Cri

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Vand sau inchiriez teren 5000 metri la iesire-intrare in Romania, Vama Giurgiu-Russe. Intravilan, pretabil showroom, parcare, schimb valutar, fast-food, etc. Se poate parcela.

Teren intravilan de vanzare .

teren intravilan ,ulicioara rarau, 945m , ingradit ,zona foarte linistita , utilitatil...

📍 Giurgiu Giurgiu

📅 6 iunie

↓ 20 EUR
30 EUR

📞 Telefon validat