PROIECT
NR. 143/ 15.05.2023

ROMÂNIA

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
Băiceanu Liliana

Judeţul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 42426, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ștorobăneni, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.45.209/16.05.2023;
- raportul de specialitate al Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 45.669 / 17.05. 2023;
- avizul comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanţe, administrarea domeniului public şi 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.87/30.03.2023, privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafaţă de 77,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ștorobăneni, FN.

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.

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului care aparţine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafaţă de 77,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ștorobăneni, FN, înscris în cartea funciară nr.42426.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea preţului de vânzare prin licitaţie publică a terenului care aparţine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafaţă de 77,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN, înscris în cartea funciară nr.42426, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Preţul de pornire a licitaţiei este de 1.324 Euro, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. sub nr.43.798/11.05.2023.

Art.4. Procedura de vânzare este licitaţia publică.

Art.5. Documentaţia 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 Instituţiei Prefectului – Judeţul Giurgiu vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcţiei Economice, Direcţiei Administraţie Locală – Biroul Juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu şi Direcţiei de Impozite şi Taxe Locale.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Giurgiu, **mai 2023**
Nr _____

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotrivă şi _____ abţineri,
din totalul de ____ consilieri prezenţi

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
NR.45.209/16.05.2023

REFERAT DE APROBARE

În vederea vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 77,00 mp, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Intrarea Ştorobăneni, FN, identificat cu număr cadastral 42426 a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.43.798/11.05.2023.

Terenul intravilan situat în Intrarea Ştorobăneni, FN, în suprafaţă de 77,00 mp., este amplasat în zona periferică a municipiului Giurgiu şi aparţine domeniului privat al Municipiului Giurgiu fiind înscris în cartea funciară nr.42426, iar accesul la acest teren se face pe drum de acces asfaltat, din stradă asfaltată.

Întrucât vânzarea se aprobă pe baza Raportului evaluare prin hotărâre a Consiliului Local, iniţiez proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 42426, aparţinând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN"

Direcţia Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susţine în faţa comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină, comisiei buget-finanţe administrarea domeniului public şi privat pentru avizare.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.45.207/16.05.2023

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Potrivit Referatului de aprobare nr.45.209/16.05.2023, Primarul Municipiului Giurgiu, a iniţiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 77,00 mp., identificat cu număr cadastral 42426, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN, în vederea dezbaterii şi aprobării sale în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Conform art.136, alin.(8), lit."b" din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcţia Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat şi elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 77,00 mp., identificat cu număr cadastral 42426. situat în municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN.

Prin Hotărârea nr.87/30.03.2023, Consiliul Local al Municipiului a aprobat stabilirea oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 77,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN.

Raportul de evaluare pentru stabilirea preţului de vânzare a fost întocmit de către un evaluator autorizat, preţul de piaţă al terenului este de 1.324 euro echivalent în lei la cursul lei/euro de 6.500 lei, valoare minimă de începere a licitaţiei publice.

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

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum şi contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat, vor fi suportate de către viitorul cumpărător.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată şi modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal şi nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională.

Proiectul de hotărâre îndeplineşte condiţiile de natură tehnică şi legale astfel că poate fi supus dezbaterii şi aprobării în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Livia STAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR. 45.669/17.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.45.209/16.05.2023, Primarul Municipiului Giurgiu, a iniţiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 77,00 mp., identificat cu număr cadastral 42426, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN, în vederea dezbaterii şi aprobării sale în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcţia Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat şi elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 77,00 mp., identificat cu număr cadastral 42426. situat în municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN.

Prin Hotărârea nr.87/30.03.2023, Consiliul Local al Municipiului a aprobat stabilirea oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 77,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN.

Raportul de evaluare pentru stabilirea preţului de vânzare a fost întocmit de către un evaluator autorizat, preţul de piaţă al terenului este de 1.324 euro echivalent în lei la cursul lei/euro de 6.500 lei, valoare minimă de începere a licitaţiei publice.

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

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat, vor fi suportate de către viitorul cumpărător.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,	**ÎNTOCMIT,**
Cristian TRĂISTARU	**Livia STAN**

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 43790
anul 2023 luna 05 ziua 11

ANEXĂ LA H.C.L

Raluca-Alexandra Andronic

Semnat digital de Raluca-Alexandra Andronic
Data: 2023.04.27 10:18:20 +0

RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ *Evaluator Vierul Laurentiu Emil*
- ✓ *Economist Andronic Raluca*

26.04.2023

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

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

SINTEZA EVALUĂRII

26.04.2023

Numele clientului	**PRIMARIA GIURGIU**		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	26.04.2023		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din teren intravilan considerat liber de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, Intr. Storobareni FN conform extras aferent CF 42426. Subiectul raportului il reprezinta un teren cu suprafata de 77 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 42426 emisa de OCPI Giurgiu.**		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii utilizat pentru constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Chirias: ☒	Libera: ☐
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – industrial si rezidential, valorile terenurilor au un trend usor ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	

Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul vanzarii. Terenul este detinut in proprietate. Terenurile sunt concesionate la data realizarii raportului de evaluare, acesta va fii intocmit in ipoteza "liber de constructii"
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri curti constructii intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata
VALOAREA RECOMANDATA	**TEREN 77 mp – 6500 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA 17,19 eur/mp respectiv 85 lei/mp**
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9340

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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

Declaram că nu avem nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, CEAROM semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnaţi: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreate 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 deoparece 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 primeşte o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator şi identificată explicit ca utilizator desemnat.
ii. Persoana care primeşte 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 atribuţii legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită la niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

In determinarea formei şi a conţinutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conţine informaţii adecvate necesităţilor lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

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

Evaluarea[1] nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Intr. Storobareni FN.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inscris in CF. UAT Giurgiu conform CF 42426.
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 77 mp, teren detinut in proprietate.

1.4.3 Drept de proprietate

i. Dreptul asupra proprietăţii 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 şi construcţii, asa cum reiese din documentele puse la dispozitie de beneficiar.
ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influenţează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipoteci si/sau grevari ale dreptului de proprietate.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage rasunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piată definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

„Preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi"

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 4,9340 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **26.04.2023.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

Termenii de referinţă ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii imobiliare şi 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 inspecţiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren*;
- responsabilitatea pentru informaţiile despre suprafaţa amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificaţiilor şi stării oricărei construcţii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificaţiile şi adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informaţii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului şi a fundaţiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potenţiale, 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 şi consemnate natura şi sursa informaţiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum şi documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client**:

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- extrase de carte funciara puse la dispozitie de proprietar

ii. **din surse publice:**

iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării şi raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii 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 piaţă într-o tranzacţie, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanţelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

Obiectul raportului de evaluare il reprezinta teren afectat de existenta unei constructii.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

ii. prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.

iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV[3]) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine şi 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 26.04.2023.

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

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 20.04.2023. 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 legii[4], cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Intr. Storobareni FN.

[4] Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

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

- Forma: regulata
- Planeitate: teren plan, pregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii
- Alte informatii:

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizat
- **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, comercial
- proprietatea este amplasata in zona ultracentrala a municipiului, se preteaza pentru constructii comerciale. In imediata apropiere a zonei de traffic pietonal.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt 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 piete 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

Analiza cererii

Cererea efectiva este medie – in usoara crestere. Exista cerere pentru terenuri similare, zona periferica 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. informaţii despre proprietăţi imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 12 – 14 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii conform Certificat de urbanism.

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

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:

---

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 12 eur/mp -14 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

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

[7] SEV 100 – Cadrul general, *par.14*

proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

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

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

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

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile

fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Aceasta metoda nu a fost utilizata. Piata nu indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri afectate de constructii si fara tratament unitar – subiectul raportului de evaluare este impartit in doua loturi de teren, in fata si in spatele unei cladiri, ca atare rezultatele nu sunt relevante. Suprafata terenului nu permite dezvoltarea in regim de curti-constructii decat de catre actualul utilizator, nu au fost identificate proprietati similare ofertate, ca atare datele de piata nu 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 a fost utilizata pentru determinarea valorii de piata a terenului.
Evaluatorul a identificat o proprietate imobiliara in zona similara ofertata la valoarea de 49.000 eur. Oferta a fost corectata cu marja de negociere si eliminate valoarea mobilierului, ulterior prin cost de inlocuire net a fost determinata valoarea constructiei si a deprecierilor acesteia. Diferenta dintre valoarea ajustata a imobilului si valoarea constructiei repreznta valoarea 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 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 77 mp – 6500 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

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 77 mp – 6500 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL
ANDRONIC RALUCA

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

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

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

5.3.4. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un facpt 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 cost**

Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda extractiei

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

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica						Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
								Structur	40%	Instalatii	18%	Anvelop	17%	Finisaje	25%	TOTAL	
casa	**53.00**	906 €	905.62 €	100%	47,998 €	905.62 €	47,998 €	46.25%	10.00%	10.00%	13.33%	25.33%		35,838	0.00%	24.00%	**27,237 €**
TOTAL														35,838			27,237

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Val ramasa constructie	**27,237 €**	**134,388 Lei**	**valoare teren zona mediana determinata prin metoda extractiei**	
Valoare teren	893 €	4,406 Lei	**14.88 €**	
Valoare negociata propriet	**28,130 €**	**138,793 Lei**	RON	73.43

Curs Euro **4.934**

Valoare unitara teren **14.88** eur/mp teren utilizat pentru constructii, drept, regulat, tranzactie din 2023

ajustare pentru panta - 15% analiza de piata, discutii cu vanzatorii

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica						Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
								Structura	40%	Instalatii	18%	Anvelopa	17%	Finisaje	25%	TOTAL	
casa	**100.00**	906 €	906.00 €	100%	90,600 €	906.00 €	90,600 €	13.75%	25.00%	25.00%	33.33%	22.58%		70,140	0.00%	24.00%	**53,306 €**

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Val ramasa constructie	**53,306 €**	**263,012 Lei**	**valoare teren zona mediana determinata prin metoda extractiei**	
Valoare teren	17,194 €	84,835 Lei	**17.19 €**	
Valoare negociata propriet	**70,500 €**	**347,847 Lei**	RON	84.84

Curs Euro **4.934**

valoare unitara teren **17.19** eur/mp teren utilizat pentru constructii, drept, regulat, oferta din 2023

JustConta Business SRL
Sediul: Bulevardul Ion Mihalache, Nr. 3, Bl. C1, Ap. 4, Sector 4, Bucuresti
CUI: 30780059; J40/15676/2018; Tel: 0785518256

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-IDqzV4g.html
https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-casa-in-giurgiu-IDfH1Il.html

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

Comparabile

Teren intravilan /Livada Giurgiu-Intrarea Merisor nr. 7

Giurgiu (judet), Giurgiu, Giurgiu (judet)

32 000 €

12 €/m²

Salvați anunțul

Suprafață	**2.640 m²**	Tip teren	Cere informații
Locatie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	**da**	Tip vânzător	**privat**

Descriere

Teren intravilan situat in localitatea Giurgiu .In prezent terenul dispune de o casa batraneasca formata din doua camere si o anexa. Mentionez faptul ca terenul este racordat la toate utilitatile.
Perfect pentru amenajarea unui livezi , culturi,case de vacanta.
Mentionez faptul ca pretul este negociabil si accept schimburi .

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

JustConta

Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

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

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

http s:// www.storia.ro/ ro/ oferta/ lot-teren-1000-mp -p entru-casa-IDukXh

Alege rol/avid pentru conta

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesaj

Lot teren 1000 mp, pentru casa

Giurgiu (judet), Strada Trandafirilor nult, Giurgiu (judet), Sabareni, Giurgiu (judet), Sabareni

14 000 €

14 €/m²

Propune un pret

Suprafață	**1.000 m²**	Tip teren	Cere informații
Locatie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	**agenție**

Descriere

Teren intravilan construibil 1000 mp, in Sabareni, cu acces prin stradaTrandafirilor.

Este situat la aproximativ 200 m de reteaua de curent electric si de cea de gaze naturale.

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

p //

Teren intravilan de Vanzare Soseaua Alexandriei **7 €**

Giurgiu (judet), Giurgiu, Giurgiu (judet)

Rata estimata: **0 RON /luna** Avans: **8 RON (16%)** Perioada imprumutului: **30 ani** **Foloseste calculatorul de credite**

Administratorul acestor date este S.C. OL Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață **2.000 m²** Tip teren Cere informații

Vand teren intravilan în zona Șoseaua Alexandriei Giurgiu. Suprafața 2.000m2

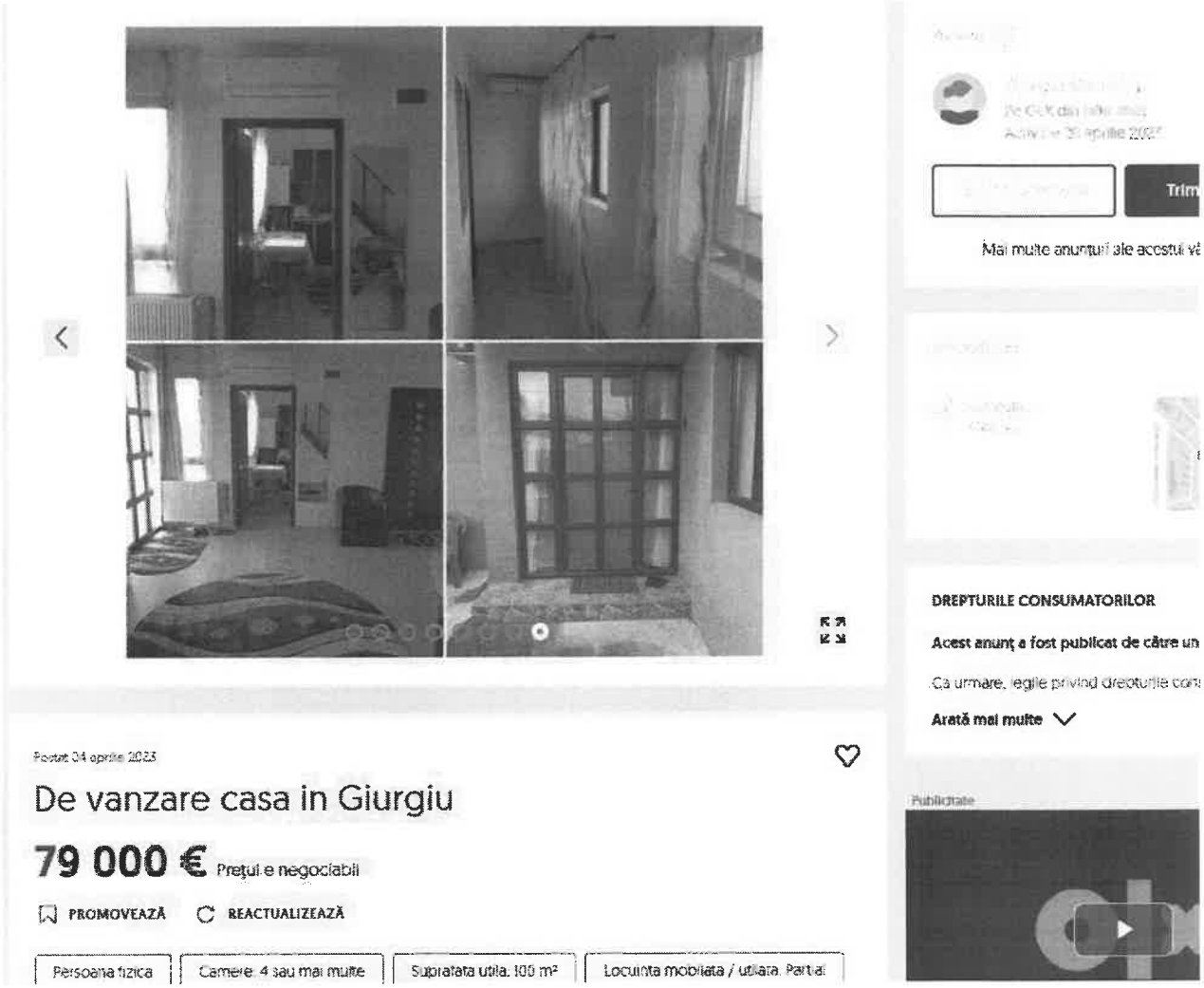
Terenul se afla cu drumu direct în șoseaua Alexandriei.

Deschidere 25m

Preț: 7€ negociabil

Tel: 0799553484

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



Vand casa P+M contstructie 2012 din bca zona foarte buna teatrul de vara sau schimb cu apartament 2 camere etaj 1/2 plus diferenta din partea dvs.Curte 45 mp.Pret 79 000 euro,negociabil.Tel 07******88.

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

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

JustConta

Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

SCHIMB CU TEREN INTRAVILAN IN JURUL ORASULUI GIURGIU CU MINIM 20M DESCHIDERE LA SOSEA ASFALTATA, CU POSIBILITATE DE RACORDARE LA CURENT SI APA CURENTA (optional canalizare), MINIM 1000M2, POT OFERI SAU PRIMESC DIFERENTA IN FUNCTIE DE VALOAREA REALA A TERENULUI.

CASA NU ESTE DECOMANDATA!

Vand sau schimb casa in zona centrala a orasului Giurgiu cu 2 dormitoare, se vinde cum se vede in poze adica 80% mobilata, dotata cu aer conditionat si incalzire pe gaz cu centrala, detin carte funciara iar actele se pot face chiar si a doua zi, pentru mai multe informatii imi puteti trimite mesaj aici pe OLX sau ma puteti suna la numarul de telefon din anunt!
Cele 2 dormitoare sunt construite din caramida, holul+bucataria sunt din boltari de ciment iar baia este din BCA. Dispune de o curte mica de 7m2.
Casa se afla pe strada Gheorghe Doja Nr.31 si se poate vedea la interior numai Sambata/Duminica!

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

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucureşti, nr. 49 - 51, cod poştal 080044
tel: 004 0246.211.627, 215.631 fax: 004 0246.215.405
mobil: 004 0372.735.333 e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.36.251/18.04.2023

Către,

JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, Bucureşti

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 19.956/04.05.2022, prelungit prin Act adiţional nr.1/58.873/28.12.2022, vă rugăm să procedaţi la întocmirea Raportului de Evaluare, la valoarea de piaţă recomandată pentru terenul în suprafaţă de 77 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Ştorobăneni, FN, identificat cu carte funciară nr.42426.

PRIMAR,

Adrian ANGHELESCU

DIRECŢIA PATRIMONIU
Director Executiv,

Cristian TRĂISTARU

Întocmit,

Ilvia STAN

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

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

ANCPI

Nr. cerere	62464
Ziua	02
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare 1001178145B6

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42426 Giurgiu

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Intr Storobaneni, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	42426	77	Teren împrejmuit. Teren împrejmuit parțial gard beton

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
62464 / 02/08/2022		
Act Administrativ nr. 29841, din 06/07/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, Act Administrativ nr. 210, din 30/06/2022 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU, Act Administrativ nr. 17666, din 11/07/2022 emis de DITL GIURGIU		
B1	Intabulare, drept de **PROPRIETATE** atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT**	

C. Partea III. SARCINI .

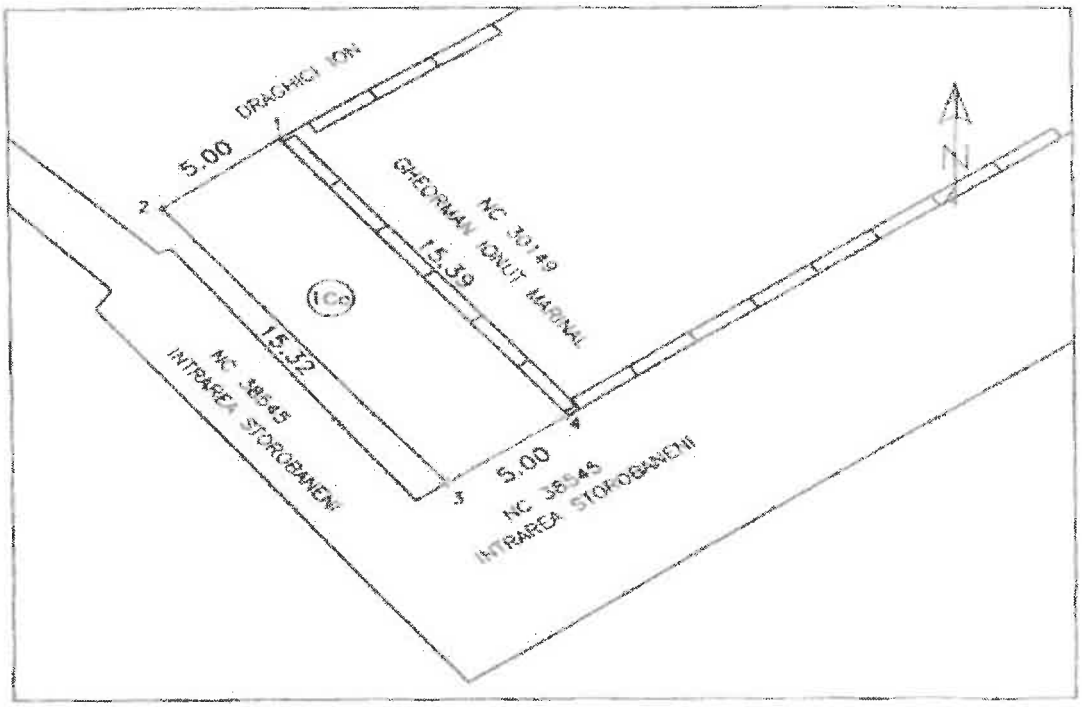
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
42426	77	Municipiul Giurgiu, INTRAREA STOROBANENII FN, Judet Giurgiu
Carte Funciara nr		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU



Dorin Cucu

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Co	77	teren intravilan parte gard pelor
	Total	77	

B. Date referitoare la constructii

Cod construc.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
	Total	8	

Suprafata totala masurata a imobilului= 92 mp
Suprafata din act= mp

Executant	Inspector
TOG DEVELOPMENTS SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral Mirela

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