

PROIECT

NR. 458/13.12.2022

ROMÂNIA



AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI

BĂICEANU LIȚIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unui teren în suprafață de 4.814 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.56.358/12.12.2022
- raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr. 56.666/13.12.2022;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.363 și 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 Noul Cod Civil, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.365/24.11.2022 privind stabilirea oportunității vânzării directe a unui teren în suprafață de 4.814 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom;
- prevederile Cap. VII, lit."a", pct. 4 din contractul de concesiune nr.6007/1302.2015 și nr.2654/21.01.2016, modificat prin act adițional nr.1/52.07.10.2020 încheiat între Municipiul Giurgiu și TANARFERMIER 2009 S.R.L.
- prevederile Hotărârii nr. 330/27.10.2022 a Consiliului local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unui teren care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 4.814 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom, înscris în cartea funciară nr.40816.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 34.814 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom, înscris în cartea funciară nr.40816, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a terenului este de 124.000 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. sub nr.56.378/12.12.2022.

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

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Giurgiu, 2022

Nr. _____

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

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.365/24.11.2022 Consiliul Local a aprobat oportunitatea vânzării directe a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, în suprafață de 4.814 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom, înscris în cartea funciară nr.40816.

În prezent acest teren face obiectul contractului de concesiune nr.6007/13.02.2015 și nr.2654/21.01.2016, modificat prin act adițional nr.1/52.594/07.10.2020, încheiat între Municipiul Giurgiu și TANARFERMIER 2009 S.R.L pentru o perioadă de 25 ani. Concesionarul a realizat investițiile prevăzute în contractele de concesiune nr.6007//13.02.2015 și nr.2654/21.01.2016, conform Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.184/11.10.2021 - Construire Hală Industrială pentru Producție și Depozitare.

Pentru vânzarea directă a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, în suprafață de 4.814 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom, înscris în cartea funciară nr.40816, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.56.378/12.12.2022.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru terenul în suprafață de 4.814 mp. este de 124.000 Euro.

Față de cele menționate mai sus, inițiez proiectul de hotărâre cu următoarea titlatură:

„Hotărâre privind aprobarea vânzării directe a unui teren în suprafață de 4.814 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom ”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală vor întocmi referatul de specialitate și îl va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat pentru avizare.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.56.358/12.12.2022, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării directe a unui teren în suprafață de 4.814 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința 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, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 4.814 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom către actualul concesionar.

Prin Hotărârea nr.365/24.11.2022, Consiliul Local a aprobat oportunitatea vânzării directe a unui teren care aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, în suprafață de 4.814 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom.

Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscris în CF nr.40816, cu număr cadastral 40816.

Licitația și Contractele de concesiune au fost încheiate înainte de apariția O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, iar conform clauzelor contractuale Cap.VII, lit.a, pct.4, concesionarul are drept de preemțiune la cumpărarea terenului ce face obiectul concesiunii.

Terenurile au fost concesionate prin licitație publică și face obiectul contractului de concesiune nr.6007/13.02.2015 și nr.2654/21.01.2016, modificate prin act adițional nr.1/52.594/07.10.2020, aprobat prin Hotărârea nr. 327/27.08.2020 a Consiliului local al municipiului Giurgiu.

Construcția a fost realizată în baza Autorizației de construire nr. 28.10.03.2017 și Autorizației de construire nr.44/09.03.2020. Finalizarea construcției a fost constatată și recepționată prin procesul verbal nr. 184/11.10.2021 și certificatul de edificare a construcției nr. 48758/20.10.2021.

Construcția a fost înscrisă în cartea funciară nr.40816.

Valoarea de piață determinată pentru terenul în suprafață de 4.814 mp. este de 124.000 Euro, conform Raportului de evaluare, înregistrat cu nr.56.378/12.12.2022.

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 4.814 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom.

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) și art.196, alin.(1), lit."a" , art. 363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 1730 din Legea nr. 287/2009 din Noul Cod Civil 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,

TRĂISTARUCRISTIAN

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI

**ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
TIGĂNILĂ MIHAELA**

**ÎNȚOCMIT,
STAN LIVIA**

ANEXĂ LA H.C.L.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

PMB NR. 56.378/12.12.2022

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 37/12.12.2022

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan cu suprafața de 4.814 mp.
Mun. Giurgiu, Soseaua București FN (cad. 40816).

SCOPUL EVALUARII

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării.

CLIENT

Primăria Municipiului Giurgiu

UTILIZATOR

Primăria Municipiului Giurgiu

PROPRIETAR

Primăria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat

EVALUATOR AUTORIZAT

EC. STAN LUCIAN
LEGITIMATIE NR. 18577/2022

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

JUSTCONTA BUSINESS SRL

CUPRINS

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

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **Teren intravilan cu suprafața de 4.814 mp.**

Adresa proprietății: **Mun. Giurgiu, Soseaua Bucuresti FN (cad. 40816).**

Dreptul de proprietate evaluat

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

Proprietatea deplină asupra imobilului - **Teren intravilan cu suprafața de 4.814 mp.**, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării.

Date de referință

Data inspecției:

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

Data evaluării: **12.12.2022**

Data raportului: **12.12.2022**

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea sa.

Curs de schimb valutar

CURS VALUTAR: 1 euro = 4,9211 lei

Rezultatul evaluării

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

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 4.814 mp	124.000 Eur echivalent 610.216 Lei

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **ec. Stan Lucian** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18577 valabila 2022.

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

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății (**analiza tip desktop**).
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul prezentei lucrări: Primăria Municipiului Giurgiu

I.3. Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusă din: **Teren intravilan cu suprafața de 4.814 mp.**

Adresa proprietății: **Mun. Giurgiu, Soseaua București FN (cad. 40816).**

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

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

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

I.5. Tipul valorii

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

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **dec 2022**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **12.12.2022**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 12.12.2022.

I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

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

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de

¹ Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022

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

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

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

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

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

Ipozeze speciale:

- ❖ **Conform cerințelor clientului, construcțiile aflate pe terenul evaluat nu fac obiectul evaluării, evaluarea se face în ipoteza ca terenul este liber.**

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

I.12. Descrierea raportului

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

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatile imobiliare supuse evaluării sunt situate în Mun. Giurgiu, Soseaua București FN (cad. 40816), compusa din Teren intravilan cu suprafața de 4.814 mp..

Dreptul de proprietate

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

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

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

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

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Mun. Giurgiu, Soseaua Bucuresti FN (cad. 40816).
- Accesul la proprietate se realizeaza din **Soseaua Bucuresti**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip blocuri apartamente si case cu terenuri-curti), industriale si comerciale
 - Unitati comerciale: **da** (in zona)
 - Unitati de invatamant: **da** (in zona)
 - Unitati bancare: **da**
- Calitatea rețelelor de transport: **sosea asfaltata.**

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

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

Ambient – poluare

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

II.4. Descrierea imobilelor

Amplasare imobil



II.5. Date privind impozitele și taxele

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

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

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

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

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

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

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

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

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

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

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

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

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

III.1. Definirea pietei specifice

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

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

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

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

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

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

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

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

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

III.2. Analiza ofertei competitive

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

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

III.3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

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

III.4. Echilibrul pietei

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

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

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

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

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

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

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

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

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

Capitolul IV: EVALUARE

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

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

- Abordarea prin piata

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

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

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

IV.1. Abordarea prin piata

Estimarea valorii proprietatii subiect

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață a proprietății evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 4.814 mp	124.000 Eur echivalent 610.216 Lei

IV.2. Abordarea prin venit

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

IV.3. Abordarea prin cost

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

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate **mixta** compusa din **teren cu suprafata de 4.814 mp in orasul Giurgiu**. Piata inchirierilor si vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una relativ activa prin urmare evaluatorul **apreciaza că valoarea proprietatii este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin Piata**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin Piata**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece in **Giurgiu** se tranzactioneaza proprietati similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente **elemente de comparație** pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate.

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

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin PIATA
1. Teren 4.814 mp	124.000 Eur echivalent 610.216 Lei

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

Bibliografie

- "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR – 2022
- www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.storia.ro
- Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu
- Indici de actualizare IROVAL 2021-2022

ANEXE

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

Anexa nr. 2 – Fotografii

Anexa nr. 3 - Oferte de piata/comparabile

Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii

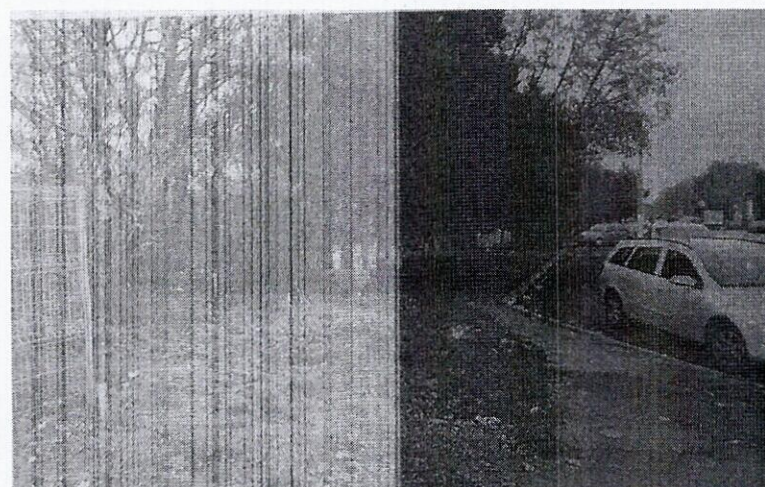
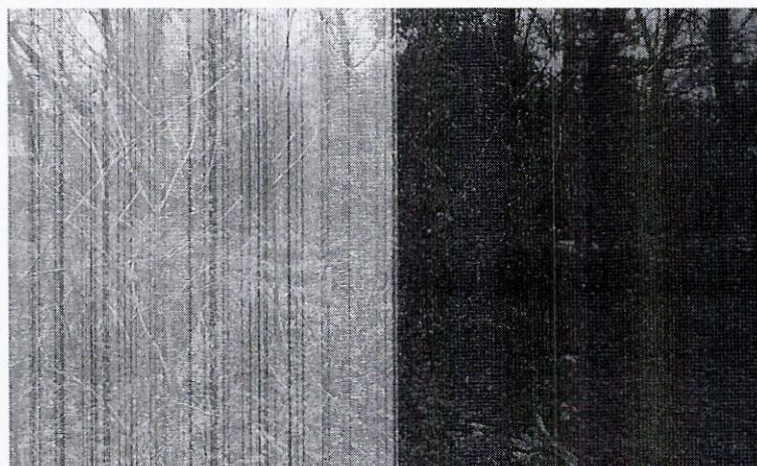
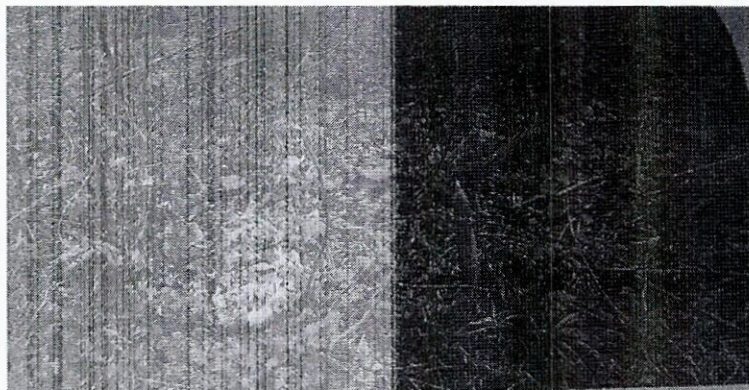
Anexa nr. 1 - Fise de calcul

ANEXA 3 - ABORDAREA PRIN PIATA									
TEREN intravilan 4814 mp		Comparabilita 1		Comparabilita 2		Comparabilita 3		Comparabilita 4	
Membru al companiei		Comparabilita 1		Comparabilita 2		Comparabilita 3		Comparabilita 4	
Proprietate subiect		Comparabilita 1		Comparabilita 2		Comparabilita 3		Comparabilita 4	
Identificare teren	Giurgiu, Sos. Bucuresti FN	Giurgiu - periferic	Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122 - Politia Locala	Giurgiu zona Kaufland - exterior	Giurgiu DN5				
Pret vanzare	20.00	22.00	11.00	30.00					
TIP COMPARABILA									
Tip comparabila	-3%	Oierta	Oierta	Oierta	Oierta				
Ajustare procentuala	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%				
Valoare ajustare	-0.60	-0.66	-0.33	-0.90	-0.90				
Pret de vanzare ajustat	19.40	21.34	10.67	29.10	29.10				
COMPONENTE NON-IMOBILIARE									
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%				
Valoare ajustare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
Pret de vanzare ajustat	19.40	21.34	10.67	29.10	29.10				
Observatii comparatie									
Proprietate subiect									
EURO / mp									
Pret vanzare	19.40	21.34	10.67	29.10					
PREȚ DE PROPRIETATE									
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral				
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%				
Valoare ajustare	0	0	0	0	0				
Pret ajustat	19.40	21.34	10.67	29.10	29.10				
CONDITII DE FINANTARE									
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar				
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%				
Valoare ajustare	0	0	0	0	0				
Pret ajustat	19.40	21.34	10.67	29.10	29.10				
CONDITII DE VANZARE									
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar				
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%				
Valoare ajustare	0	0	0	0	0				
Pret ajustat	19.40	21.34	10.67	29.10	29.10				
RESTRICTII LEGALE									
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar				
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%				
Valoare ajustare	0	0	0	0	0				
Pret ajustat	19.40	21.34	10.67	29.10	29.10				
CONDITII DE PIATA									
Conditii de piata	Dec 2022	apr 2022	similar	Similar	Similar				
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%				
Valoare ajustare	0	0	0	0	0				
Pret ajustat	19.40	21.34	10.67	29.10	29.10				
LOCALIZARE									
Localizare	Giurgiu, Sos. Bucuresti FN	Giurgiu - periferic	Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 nr. 122 - Politia Locala	Giurgiu zona Kaufland - exterior	Giurgiu DN5				
Ajustare procentuala	15%	3%	15%	20%	10%				
Valoare ajustare	3	3	3	2	3				
Pret ajustat	22.31	24.54	24.54	12.80	32.01				

CARACTERISTICI FIZICE						
	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Inclinare						
Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	0	0	0	0	0	0
Pret ajustat	22.31	24.54	4000	500	12.80	32.01
Suprafata (mp)	4814					2000
Ajustare procentuala	4814 mp					-5%
Valoare ajustare						-2
Pret ajustat						30.41
Utilitati	la hotar					Similar
Ajustare procentuala						0%
Valoare ajustare						0
Pret ajustat						30.41
Raport L/I sau forma	regulata					Similar
Ajustare procentuala						0%
Valoare ajustare						0
Pret ajustat						30.41
Drum acces/Vizibilitate	asfalt/buna					asfalt/medie
Ajustare procentuala						5%
Valoare ajustare						1
Pret ajustat						23.51
Alte ajustari	liber					liber
Ajustare procentuala						0%
Valoare ajustare						0
Pret ajustat						23.51
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale					Similar
Ajustare procentuala						0%
Valoare ajustare						0
Pret ajustat						23.51
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	Mixt (Industrial-residential)					Similar
Ajustare procentuala						0%
Valoare ajustare						0
Pret ajustat						23.51
Ajustare totala neta						4
Ajustare totala neta (%)						21%
Ajustare totala bruta						4.43
Ajustare totala bruta (%)						21.2%
Pret ajustat						
						20.8%
						48.2%
						21.1%
						3
						24%
						5.14
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3
						10%
						6.15
						21.1%
						3

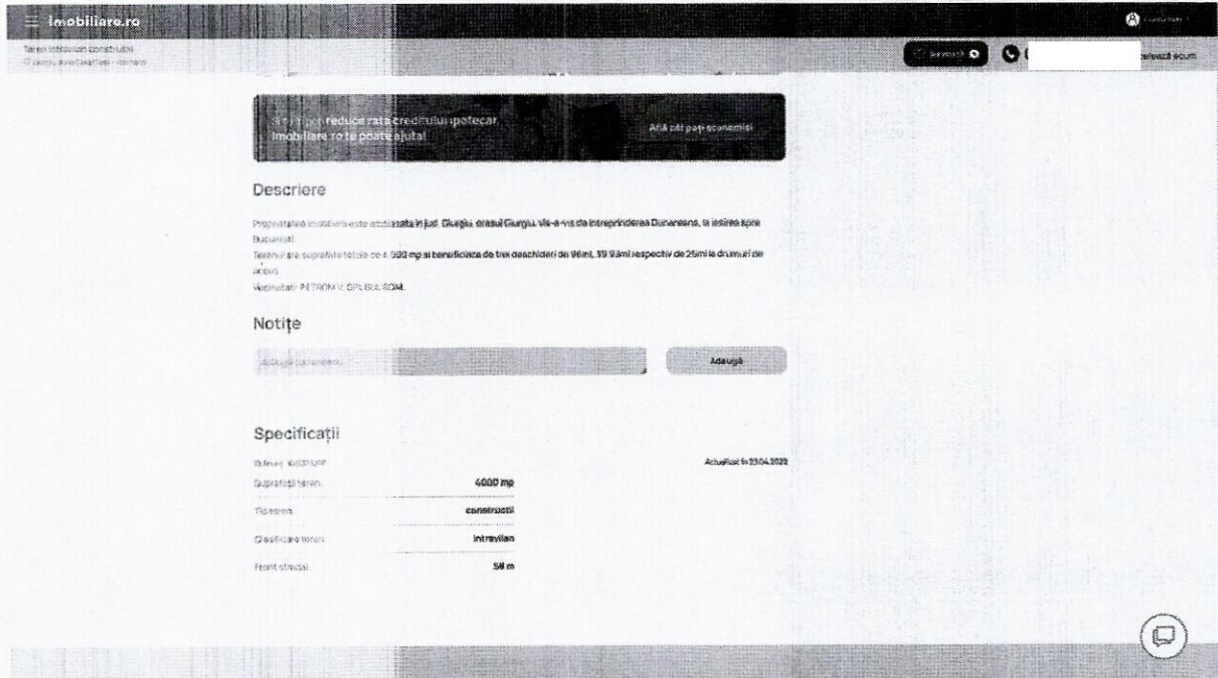
Anexa nr. 2 - Fotografii

Inspectia nu s-a efectuat, analiza este una tip desktop (fotografii furnizate de client).



Anexa nr. 3 - Oferte de piata si comparabile

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



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

Vand teren Giurgiu ORAS
22 € Prețuri negociabile
VIRE SĂMĂNTOR ÎN NEȚCANI
PROMOTIVIZĂ REACTUALIZEAZĂ
Persoana fizică Estimare / Intervenție în teren Suprafață utilă: 4.000 m²

Descriere
 Vand teren în Municipiul Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, nr.192, în suprafață de 4000 mp., conținând scuturor abastre (nămol) și (prospătați), teren întins cu deschidere de 18 metri, intrarea este prin 1 Decembrie (oprire la stăruie) fiind învecinată de curtea a Vânăilor Giurgiu. Terenul are curent electric, apă potabilă, și gazele la poartă, cu o construcție demontabilă sau reparabilă, posibil pentru construcția casei, fast food, teren de tenis, bazon de fotbal, sala de fitness, diverse, etc. Terenul este împrejmuit, are gard.
 Preț este negociabil. Poate fi contactat și pe numele de tel de Radiu 07*****45 sau 07*****23

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

Langa Kaufland Giurgiu de vanzare teren ieftin
12 €
REZERV LA 11€
PROMOTIVIZĂ REACTUALIZEAZĂ
Persoana fizică Estimare / Intervenție în teren Suprafață utilă: 2.400 m²

Descriere
 Vand în Giurgiu teren întins, construit, cu suprafață 2400 mp și deschidere 26 m, învecinat, situat pe langa case terata Giurgiu (strada, Caramizilor-vechi). Pe langa Kaufland Giurgiu Preț 12 euro per mp, negociabil. Alte drum de acces de teren în intrarea se face prin (Nicolae Petrescu) Sistem Certificat de servitute, din 30.06.2021, terenul e donatului, se poate controi pe el via cu parter sau este în posesia Fantez map inuira detaliu, log și mașină surse în...
 Tel: 07*****34 Rog să scrieți în lung persoana fizică, API Acte de proprietate, cadastru, toate actele în pl...



NR.54.686/05.12.2022

Către,

JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, BLZ1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București

Având în vedere **Contractul de prestări servicii nr. 19.956/04.05.2022**, vă rugăm să procedați la întocmirea **Raportului de Evaluare**, la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de **4.814,00 mp.**, care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom, identificat cu Cartea Funciară nr.40816.

PRIMAR,

Adrian ANGHELESCU

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,

Cristian TRĂISTARU

Întocmit,

Livia STAN



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

Nr. cerere 75737
Ziua 15
Luna 09
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40816 Giurgiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Bucuresti, Nr. FN, Jud. Giurgiu, LOT 1 ADIACENT ROMTELECOM

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	40816	4.814	Teren împrejmuit; Construcție CI înscrisă în CF 40816-CI; Teren intravilan parțial împrejmuit: -Nord - Gard de beton; -Sud - Parțial împrejmuit cu gard de beton; -Est - Gard de beton; -Vest - Neimprejmuit. DOMENIUL PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
57857 / 30/09/2020 Act Notarial nr. 1167, din 25/09/2020 emis de Ujenluc Madalina Anca;	
B1 Se înființează cf. 40816 a imobilului cu nr. cad. 40816/Giurgiu ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: --- nr.cad.36152/cf.36152; --- nr.cad.36153/cf.36153;	A1
Act Notarial nr. 2617, din 14/11/2014 emis de BIN Ciobanu Dinei Victor;	
B2 Se înființează cartea funciara 36152 a imobilului cu numărul cadastral 36152/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35663 înscris în cartea funciara 35663; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36152/Giurgiu, înscrisa prin încheierea nr. 62108 din 14/11/2014;	A1
Act Administrativ nr. HCLM NR. 345, din 21/12/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare, dobândit prin Lege, cota actuală 1814/4814 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36152/Giurgiu, înscrisa prin încheierea nr. 62108 din 14/11/2014;	A1
Act Notarial nr. 361, din 26/02/2015 emis de CIOBANU VICTOR; Act Notarial nr. 19, din 26/02/2015 emis de CIOBANU VICTOR; Hotărâre Judecatoreasca nr. 6765, din 11/11/2015 emis de JUDECATORIA GIURGIU pronunțată în dosar nr. 9075/236/2015;	
B4 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani începând cu data semnării actului 1) SC TANARFERMIER 2009 SRL, CIF:25708135 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36152/Giurgiu, înscrisa prin încheierea nr. 42268 din 14/09/2016;	A1
Act Notarial nr. 2617, din 14/11/2014 emis de BIN Ciobanu Dinei Victor;	
B6 Se înființează cartea funciara 36153 a imobilului cu numărul cadastral 36153/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35663 înscris în cartea funciara 35663; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36153/Giurgiu, înscrisa prin încheierea nr. 62108 din 14/11/2014;	A1
Act Administrativ nr. HCLM NR. 345, din 21/12/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare, dobândit prin Lege, cota actuală 3000/4814 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36153/Giurgiu, înscrisa prin încheierea nr. 62108 din 14/11/2014;	A1
61493 / 13/10/2020 Act Administrativ nr. 2654, din 21/01/2016 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 623951, din 13/10/2020 emis de ONRC; Act Administrativ nr. 1/52594, din 07/10/2020 emis de MUNICIPIUL GIURGIU;	

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B10	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 25 ani, de la data semnării actului 1) TANARFERMIER 2009 SRL, CIF:25708135	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
91867 / 29/10/2021		
Act Administrativ nr. 2654, din 21/01/2016 emis de incheiat între Municipiul Giurgiu - în calitate de concedent și SC TANARFERMIER 2009 SRL - în calitate de concesionar; Act Administrativ nr. 48758, din 20/10/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) TANARFERMIER 2009 SRL, CIF:25708135	A1

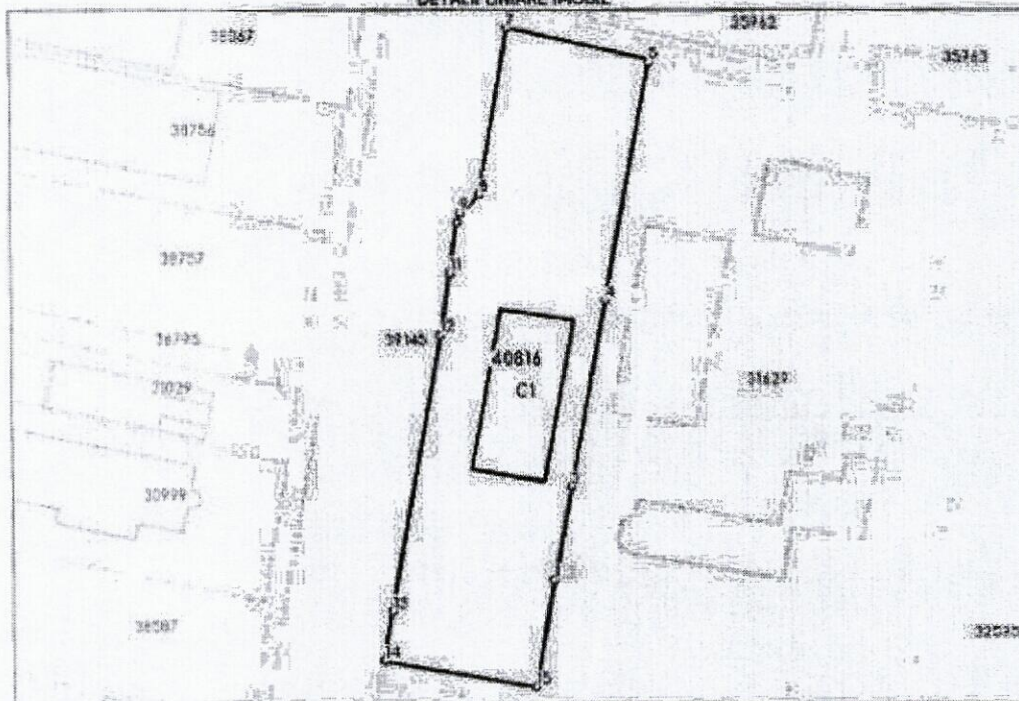
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
40816	4.814	Teren intravilan partial imprejmuit ; -Nord - Gard de beton ; -Sud - Partial imprejmuit cu gard de beton ; -Est - Gard de beton ; -Vest - Neimprejmuit ; DOMENIUL PRIVAT

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIE LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	CUTII constructii	DA	4.814				DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	3.161
2	3	18.607
3	4	42.691

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)
4	5	55.187
5	6	0.959
6	7	31.351
7	8	38.402
8	9	5.775
9	10	2.249
10	11	11.838
11	12	14.209
12	13	63.549
13	14	11.543
14	15	33.276
15	1	24.627

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/09/2022, 10:15

ROMÂNIA

119



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind stabilirea oportunității vânzării directe a unui teren în suprafață de 4.814 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
Întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.51.883/15.11.2022;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.52.209/16.11.2022;
- cererea societății TÂNĂRFERMIER 2009 S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.51.250/11.11.2022;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.363 și 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 Noul Cod Civil;
- prevederile Cap.VII, lit.,a", pct.4 din contractul de concesiune nr.6007/13.02.2015 și nr.2654/21.01.2016 încheiate între Municipiul Giurgiu și TÂNĂRFERMIER 2009 S.R.L.

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.,c", alin.(6), lit.,b", art.139, alin.(1) și art.196, alin.(1), lit.,a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se stabilește oportunitatea vânzării directe a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 4.814 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, adiacent Romtelecom, înscris în cartea funciară nr.40816.

Art.2. Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare se va întocmi de către un evaluator autorizat, în condițiile legii, iar contravaloarea va fi suportată de către viitorul cumpărător.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cioacă Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 24 noiembrie 2022
Nr. 365

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru și un număr de 17 voturi împotriva

