

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, a terenului în suprafață de 266,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.75A

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.37.717/13.08.2019;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.38.581/21.08.2019;
- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.18.458/16.04.2019 a domnului Barbu Constantin, administrator al S.C. RALUCA S.R.L.;
- contractul de concesiune nr.17.100/06.05.2015, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C.RALUCA S.R.L.;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.203/30.05.2019 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.75A.

În temeiul 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” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune, a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 266,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, nr.75 A, înscris în cartea funciară 36350.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de JUSTCONTA BUSINESS S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.33.416/16.07.2019, pentru stabilirea prețului de vânzare, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, Direcției Juridice și Administrație Locală – Biroul Juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR MUNICIPIU,**

Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 28 august 2019
Nr. 305**

Adoptată cu un număr de 14 voturi pentru și 6 abțineri, din totalul de 20 consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

În vederea soluționării cererii înregistrate sub nr. 18.458/16.04.2019, prin care domnul Barbu Constantin, administrator al S.C. Raluca S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 266,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.75 A, înscris în cartea funciară 36350, întrucât vânzarea se aprobă pe baza Raportului de evaluare prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a terenului în suprafață de 266,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.75A”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică va întocmi referatul comun de specialitate și redacta proiectul de hotărâre, pe care le vor susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat pentru aprobare.

PRIMAR,
BARBU NICOLAE



VIZAT:
Viceprimar ,

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.37.717/13.08.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, a terenului în suprafață de 266,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.75A, 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, 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 cu drept de preempțiune, a terenului în suprafață de 266,00 mp., situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr.75A.

Prin Hotărârea nr.203/30.05.2019, Consiliul Local al Municipiului a aprobat acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.75A.

Terenul solicitat face obiectul contractului de concesiune nr.17.100/06.05.2015 aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, înscris în CF nr.36350, având număr cadastral 36350.

Solicitarea Societății Comerciale Raluca S.R.L., are ca suport extinderea spațiului comercial deținut în proprietate în baza Contractului de vânzare cumpărare nr.539/2008.

Raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare a fost întocmit de către un expert autorizat, prețul de piață total al terenului fiind de 2.184 euro și va fi achitat în lei la cursul lei/euro la data plății .

Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată de către cumpărător.

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temeii 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" 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 întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,


Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

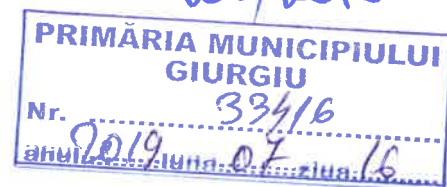

Mădălina BURCEA

DIRECTOR EXECUTIV,
VOEVOZEANU Ana Maria



ÎNTOCMIT,
DINU Aurelia





Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării: Evaluator Corabie Iulian

Iunie 2019

JUSTCONTA BUSINESS SRL

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata
 - 5.1.2 Abordarea prin cost
 - 5.1.3 Estimarea redeventei minime

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: Primaria Municipiului Giurgiu

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918 nr 75A, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea unei eventuale vanzari
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	26.06.2019
Data inspectiei:	25.06.2019
Data raportului:	26.06.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7199 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 26.06.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7199 lei /EURO sunt:

Valoare proprietate: 14.380 EUR echivalent 67.872 RON

NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 266 mp conform actelor de proprietate ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, pe strada 1 Decembrie 1918 nr 75A, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus.

Valoarea de piață: Valoarea de piață este 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.

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea unei eventuale vânzări

Data evaluării: 26.06.2019

Data inspecției: 25.06.2019

Data raportului: 26.06.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul București nr 49-51, Cod poștal: 080044

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate.
- ✓ Adresa nr 29.206/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Hotararea nr 203/30.05.2019 emisa de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu cu privire la terenul situat in Municipiul Giurgiu, Str 1 Decembrie 1918 nr 75 A
- ✓ Contract de Concesiune nr 17100/06.05.2015 emis de Municipiul Giurgiu
- ✓ Incheierea de intabulare nr 3643/26.01.2015 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 3643/26.01.2015 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1.200

1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 266 mp (conform acte)

Adresa: strada 1 Decembrie 1918 nr 75A, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr. ADJACENT NR. 75A

Nr. crt	Nr. cadastrei nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	36350	266	

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36350 Giurgiu, nr. cad.36350

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Carte Funciara pentru Informare nr cerere 3643/26.01.2015.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
3643 / 26.01.2015	
Act administrativ nr. M.C.L. NR. 394, din 31.10.2013, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, ANEXA 1 LA M.C.L. NR. 394/31-10-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA M.C.L. NR. 394/31-10-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 27434/06-11-2013 emisa de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; certificat fiscal nr. 44942/17-01-2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, constatata-e, dobandit prin Lege, cota actuala 1 /	A1
1	
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, CIF: 4852455	

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat nu există înscrise sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate)

- Am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 3643/26.01.2015 emis de OCPI Giurgiu
- Am avut la dispoziție un plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200
- Am avut la dispoziție Incheierea de intabulare nr 3643/26.01.2015 emis de OCPI Giurgiu
- Am avut la dispoziție Contractul de Concesiune nr 17100/06.05.2015 între Municipul Giurgiu si SC Raluca SRL
- Am avut la dispoziție Hotararea nr 203/30.05.2019 emisa de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu
- Am avut la dispoziție Adresa nr 29.206/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, 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 un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

de 5.388 ha. Orașul este 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 pomește 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 Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Reteaua feroviara în Giurgiu:

- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- 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 ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

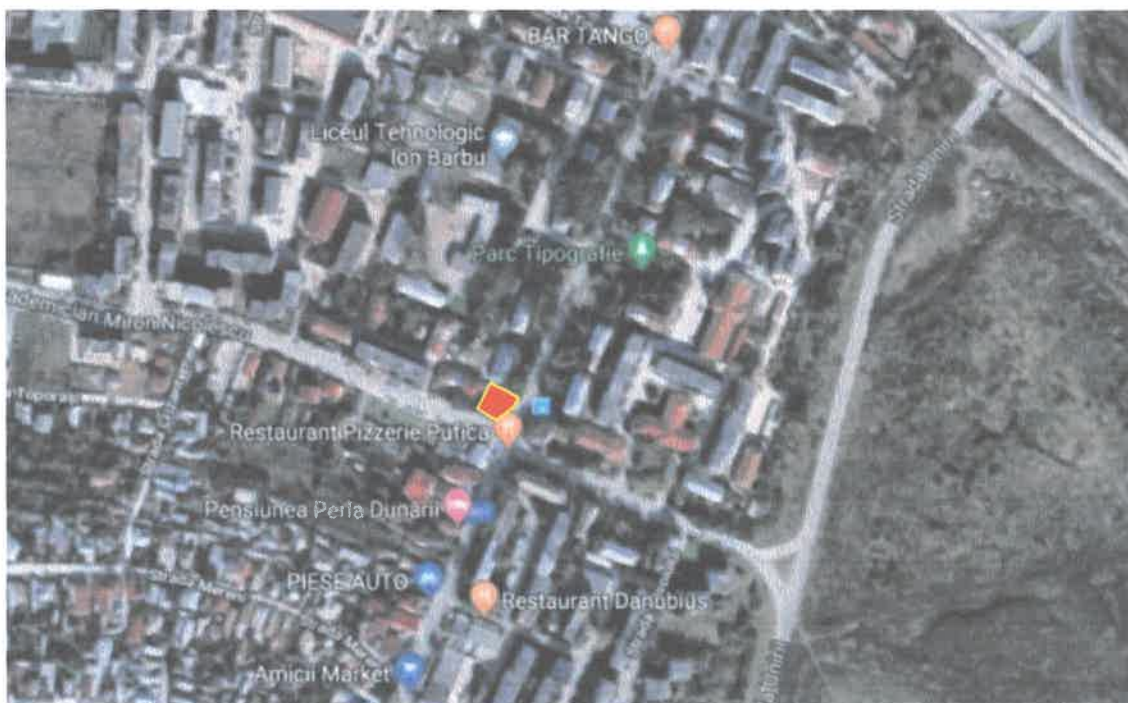
Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Localizarea proprietatii (teren pe strada 1 Decembrie 1918 nr 75A) in partea de nord est a Municipiului Giurgiu.



Terenul subiect al evaluarii situat la intersectia strazii Miron Nicolescu si strada 1 Decembrie 1918.



În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicele, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi (10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

- 896.641 mp sunt proprietate privată
- 27.064 mp proprietate de stat.

În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

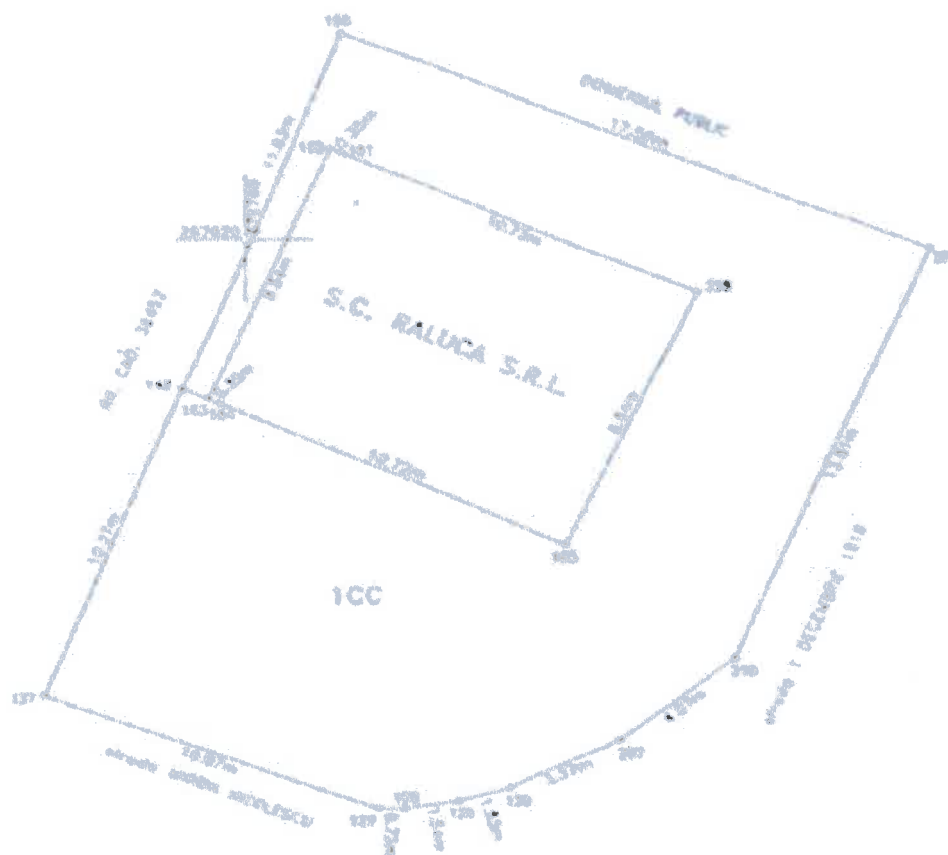
- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

LOCALIZARE a Proprietatii din Strada 1 Decembrie 1918 nr 75A:



Pe terenul analizat se afla 1 construcție: un magazin alimentar, care nu apare în actele de proprietate atasate la raportul de evaluare.

Amplasamentul supus evaluării este localizat în partea de nord est a Municipiului Giurgiu, la intersecția dintre strazile 1 Decembrie 1918 și Miron Nicolescu.



Proprietatea teren intravilan cu destinația curți-construcții a fost identificată în baza adresei și în urma coordonatelor stereo din planul de amplasament la data de 25.06.2019; pe teren se poate observa că există o construcție cu regim de înălțime parter, acoperită cu tablă care a fost inspectată doar la exterior, pentru care nu am avut la dispoziție acte de proprietate.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPPI; proprietatea teren este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU



Accesul la proprietate se realizează direct din strada 1 Decembrie 1918 (DJ 507), strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public și din strada Miron Nicolescu (DC 265), strada asfaltată, cu 2 (două) benzi pe sens, drum public.

➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții

Adresa: Str 1 Decembrie 1918 nr 75A

Suprafața: 266 mp.

Numar cadastral: 36350

Carte Funciara: 36350

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața măsurată de 266 mp având o deschidere de 77.24 ml la strada 7 Aprilie, strada asfaltată în partea de sud a proprietății și o deschidere de 18.50 ml la strada prof Danacica Ghe Ion, strada pietruită în partea de est a proprietății.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea; gaz de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca rezidențială cu blocuri și case;
- Amplasamentul este împrejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă; În zona există autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ medie;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Limitele terenului analizat:

- la Nord: domeniu public pe o latura de 17.56 ml
- la Sud: Strada Miron Nicolescu cu un front de 10.07 ml
- la Est: Strada 1 Decembrie 1918 cu un front de 13.81 ml +11.23 ml pe colț
- la Vest: proprietatea cu nr cadastral 35452, pe latura de 22.1 ml

Coordonatele stereo *70 ale terenului sunt avute la dispozitie:

578780,267620;

578780,267600;

578760,267600;

578760,267620

Avand in vedere ca am avut la dispozitie doar 4 coordonate stereo, astfel a rezultat forma terenului conform coordonatelor din planul de amplasament si delimitare a imobilului sc 1:200:



Terenul analizat

➤ Constructia-Minimarket SC Raluca SRL

Adresa: Str 1 Decembrie 1918 nr 75A

Suprafata : aproximativ 92 mp (conform laturilor din planul de amplasament si delimitare a imobilului)

Regim de inaltime: P

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Anul PIF: nu cunoaștem

Construcția beneficiază de utilitățile: apă, electricitate, canalizare, gaz; încălzire cu centrală termică

Structura de rezistență este zidărie de cărămidă.

Acoperișul este tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă

Tâmplăria exterioară este din profile de PVC cu geam termoizolant.

Există instalație de aer condiționat în spațiu comercial.

Finisaje medii.

Proprietatea este utilizată.

Proprietatea a fost fotografiată doar exterior.

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informații și date extrase de pe pietele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonale, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- cea a proprietăților tip teren pentru utilizare comercială;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone periferice Municipiul Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare comerciale

- terenuri situate în zone cu caracter mixt
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general:

- Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie și individ);
- tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc.).

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotoată bine la nivelul municipiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

Oferta: se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general:

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie.

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 50- 70 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ar fi dispus să îl ofere.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatea imobiliară se află în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren constructibil" și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

Cea mai bună utilizare a proprietății, cea construită, actuală

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber - adecvată
- utilizare rezidențială – necesită cheltuieli de adecvare
- utilizare comercială - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - DA
- utilizare rezidențială - DA
- utilizare industrială/comercială – DA
- utilizare clădiri și construcții interes public - DA

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "mixta".

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata.

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:

Valoarea de piata: Valoarea de piață este 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.

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

- scopul evaluarii;
- data evaluarii;
- caracteristicile si datele de identificare a proprietatii de evaluat;
- rezultatele inspectiei in teren;
- premise, ipoteze si conditii limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate in informatii imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluarii;
- metode de evaluare adecvate (precizate in cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze si conditii limitative

- ❖ Valoarea globala estimata pentru activul imobiliar nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- ❖ Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectata.

4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.
- ❖ In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data precizata in raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii.

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

Printre abordările în evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvată:

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent. Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate. Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia);
- utilitățile disponibile, căi de acces;
- utilizarea.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Grila de calcul și ajustările explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	206	550	500	443	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		60	65	56	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-9	-10	-8	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Drepturi de proprietate	integral	Integral	Integral	Integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau neprietă, care să impună analiza unor astfel de ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Condiții de plata	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim 26.06.2019
Ajustare (%)		0%	0%	0%	3 luni;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	47.97	
Localizare	Str 1 Decembrie 1918, Giurgiu	Bd CFR	Str Rozelor 38	Str Dunarii 56	Ajustare pozitiva pentru comparabila C deoarece este localizata inferior
Ajustare (%)		0%	0%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	2.40	
Pret corectat (EURO/mp)		51.00	55.25	50.37	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustări, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	50.37	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	50.37	
Utilități	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	55.25	50.37	
Suprafata	206	550	500	443	Ajustare pozitiva tuturor comparabilelor pentru suprafetele mai mari, comparativ cu proprietatea subiect, avand în vedere ca o suprafata mai mica se vinde mai usor;
Ajustare (%)		2%	2%	2%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.02	1.11	1.01	
Pret ajustat(EURO/mp)		52.02	56.36	51.37	
Front stradal (ml)	10.07 ml X 13.81 ml X 11.23 ml	8 ml	13 ml	10,5	Ajustare pozitiva comparabilei A,B si C pentru un singur front stradal, comparativ cu cel al proprietatii subiect;
Ajustare (%)		5%	5%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.60	2.82	2.57	
Pret ajustat(EURO/mp)		54.62	59.17	53.94	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	Ajustare negativa comparabilei A, B si C deoarece sunt terenuri cu o forma mai apreciata pe piata decat comparabila subiect si mai atractiva pentru potentialii cumparatori;
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1.64	-1.78	-1.62	
Pret ajustat(EURO/mp)		52.98	57.40	52.32	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		const.demolabila	const.demolabila	const.demolabila	Au fost necesare ajustari pozitive tuturor comparabilelor deoarece exista constructii demontabile pe terenuri.
Ajustare (%)		2%	2%	2%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.06	1.15	1.05	
Pret ajustat(EURO/mp)		54	59	53	
Corecție totală netă (EURO)		-6	-6	-3	
Corecție totală netă (%)		-10%	-10%	-5%	
Corecție totală brută (EURO)		15	17	17	
Corecție totală brută (%)		26%	26%	30%	
Suprafata teren (mp)	206				
Valoare estimata (Euro/mp)	54 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	14.380 €				
Valoare estimata teren (Ron)	67.872 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: A					

Valoarea de piata pentru teren: 54 euro/mp, deci:

14.380 euro echivalent 67.872 lei



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea metodei, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.
Precizia	Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.
Cantitatea informațiilor	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparației directe, ca fiind cea mai relevantă pentru prezenta lucrare.

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect. În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piață, existând la vânzare parcele similare cu cea evaluată, lucru care a condus spre un grad mare de încredere în estimarea valorii de piață. În acest caz, având în vedere aceste particularități, evaluatorul considerând abordarea prin piață suficientă pentru evaluarea terenului subiect, alte abordări nefiind necesare.

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

VALOAREA DE PIATA TEREN	14.380 EUR echivalent 67.872 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

- ✓ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



Corabie Iulian

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR

[Signature]