

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului în suprafață de 28,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Toporași, adiacent număr 20**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.16.505/10.05.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.16.507/10.05.2017;
- cererea domnului Ciobanu Lazăr, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu la nr.11.190/30.03.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și CAP IX din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Giurgiu.

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare care stabilește prețului de vânzare prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 28,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Toporași, adiacent număr 20.

Prețul nu include TVA și va fi achitat de către cumpărător.

**Art.2.** 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.

**Art.3.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu 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 Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Dragomir Ion**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

Giurgiu, 30 mai 2017  
Nr. 190

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

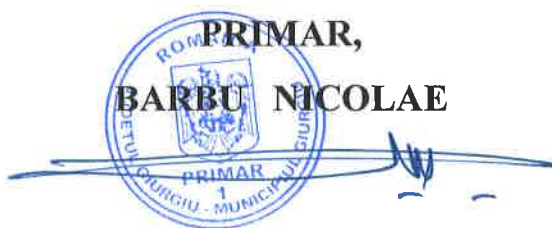
În vederea soluționării cererii înregistrate sub nr.11.190/30.03.2017, prin care domnul Ciobanu Lazăr, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 28,00 mp. situat în municipiul Giurgiu, Strada Toporași, adiacent număr 20.

Față de cele prezentate, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 28,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Toporași, adiacent număr 20”**

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

**PRIMAR,**  
**BARBU NICOLAE**

The image shows a circular official stamp in blue ink. The outer ring of the stamp contains the text "ROMANIA" at the top and "GIURGIU - MUNICIPIUL" at the bottom. Inside the ring, there is a coat of arms in the center, with the word "PRIMAR" written below it. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

**VIZAT:**  
**Viceprimar ,**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Prin expunerea de motive nr.16.505/10.05.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin negociere directă a terenului în suprafață de 28,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Toporași, adiacent număr 20, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

### **II. TEMEIUL DE DREPT:**

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată, privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 28,00 mp., situat în Giurgiu, Strada Toporași, adiacent număr 20.

Domnul Ciobanu Lazăr deține în proprietate un teren în suprafață de 485 mp. , având nr cadastral 32045, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1880/27.10.2010 la Biroul Notariatului Public Ciobanu Victor. În urma sistematizării zonei, în anul 2010, s-a impus retragerea proprietății pe aliniamentul străzii.

În prezent, terenul în suprafață de 28,00 mp., se află în interiorul proprietății, având autorizație de împrejmuire pentru suprafața de 513 mp.

Prin Hotărârea nr. 153/28.04.2017, Consiliul local al municipiului Giurgiu a aprobat acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării terenului adiacent proprietății sale.

Raportul de evaluare a întocmit de către un expert autorizat, iar contravaloarea 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.

#### **REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36, alin. (2), lit.,c”, alin. (5), lit.,b”, art.45, alin(3) și art.123, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, CAP IX din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **IV. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**



ANEXA

ANEXĂ LA HCM nr. 190/30.05  
2017



**S.C. TOTAL EVAL S.R.L.**  
PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302  
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, etaj parter, jud. Giurgiu  
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005  
mobil: 0721 227 505; 0721 330 203;  
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total\_eval@yahoo.com  
www.evaluari-imobiliare-giurgiu.ro

Nr.2/ 09.05.2017

# RAPORT DE EVALUARE

**BUN IMOBIL**  
**teren intravilan în suprafață de 28 m<sup>2</sup> situat in**  
**Mun. Giurgiu, Ulița Toporasi, Adiacent Nr. 20,**  
**Jud. Giurgiu**  
**CF nr. 32045**

## CLIENT și DESTINATAR

**Primaria Municipiului Giurgiu**  
*mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu*

MAI - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN INTRAVILAN, în suprafață de 28 m<sup>2</sup> situat în mun. Giurgiu, Ulita Toporasi, Adiacent Nr. 20, jud. Giurgiu, CF nr. 32045.

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii în cauza în vederea valorificarii.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

- **Cea mai bună utilizare** în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: **curti constructii.**

**În baza informatiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 09.05.2017, este:**

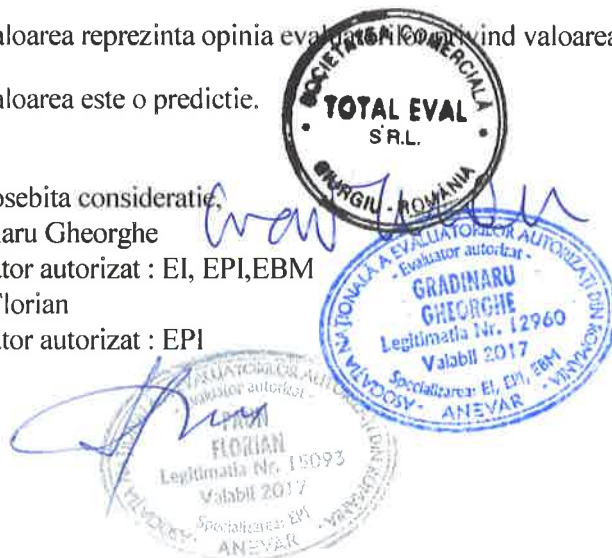
- **Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând Metoda comparației directe:**

$V_{\text{teren intravilan, St = 28 mp}} = 1.204 \text{ euro}$  echivalent a rotund **5.500 lei**

la cursul valutar de 4,5467 lei/euro

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în conditiile economice si juridice mentionate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata în raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie,  
Gradinaru Gheorghe  
Evaluator autorizat : EI, EPI,EBM  
Paun Florian  
Evaluator autorizat : EPI



## CUPRINS

<b>Cap I</b>	<b>INTRODUCERE</b>	<b>3</b>
I.1.	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
I.2.	Certificare	4
<b>Cap</b>	<b>PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>		
II.1.	Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	5
II.2.	Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.	5
II.3.	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	5
II.4.	Dreptul de proprietate evaluat	6
II.5.	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
II.6.	Data estimării valorii	6
II.7.	Data inspecției	6
II.8.	Data finalizării raportului de evaluare	6
II.9.	Moneda raportului de evaluare	6
II.10.	Modalități de plată	7
II.11.	Inspecția proprietății	7
II.12.	Surse de informații	7
II.13.	Clauze de nepublicare	7
II.14.	Valabilitatea raportului de evaluare	8
II.15.	Ipoteze și condiții limitative	8
<b>Cap</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>10</b>
<b>III.</b>		
III.1	Identificarea proprietății	10
III.2.	Descrierea juridică	10
III.3.	Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	10
III.4.	Informații despre amplasament	11
III.5.	Descrierea amenajărilor și a terenului	11
III.6.	Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate	11
III.7.	Analiza pieței imobiliare	12
<b>Cap</b>	<b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</b>	<b>15</b>
<b>IV</b>		
IV.1.	Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)	15
<b>V</b>	<b>Evaluarea terenului. Metoda comparației directe</b>	<b>16</b>
<b>VI</b>	<b>Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului</b>	<b>19</b>
<b>Cap</b>	<b>ANEXE</b>	<b>21</b>
	Grila calcul – Abordarea prin comparații directe	
	Oferte comparabile	
	Documente de proprietate	
	Documentație fotografică	



# CAPITOLUL I

## INTRODUCERE

### 1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	09.05.2017
Data inspectiei	08.05.2017
Data evaluarii	09.05.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren intravilan
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, Ulița Toporasi, Adiacent Nr. 20, jud. Giurgiu, CF nr. 32045.
Cartier / amplasare	Zona rezidentiala. Supermarket Penny, blocuri de locuinte, P+4, case de locuit tip P si P+1.
Utilitati	Energie electrica, canalizare, adiacente.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat) ulita Toporasi, planul 2 la Bd. Acad. Miron Nicolescu.
Deschidere	2 m
Suprafata teren	28 m <sup>2</sup>
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber.
Curs schimb valutar	4,5467 lei/eur
Valoarea de piata estimata	5.500 lei
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr.cerere 38686/17.11.2010, asupra terenului nu sunt sarcini.
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

## 1.2.Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata ed proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimatia 12960.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Mi-a fost oferita asistenta profesionala de catre Paun Florian, Evaluator autorizat : EPI, legitimatia 15093.

Gradinaru Gheorghe

Evaluator autorizat : EI, EPI,EBM, legitimatia 12960

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



## 2. Termenii de referinta ai evaluarii

**Obiectul evaluarii:** Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN

**Adresa proprietatii:** Mun. Giurgiu, Ulita Toporasi, Adiacent Nr. 20, jud. Giurgiu, CF nr. 32045.

**Scopul evaluarii :** Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017, in vederea **valorificarii**.

**Clientul:** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**Proprietar :** PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

**Drepturi de proprietate evaluate:** In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

Dreptul de proprietate asupra terenului este inregistrat in Cartea Funciara nr. 32045 a localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, cu nr. cadastral 32045.

In conformitate cu extrasul de CF prezentat, asupra proprietatii nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

**Baza de evaluare. Tipul valorii estimate:** Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR.

**Data evaluarii:** La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 09.05.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna mai 2017. Data evaluării este 09.05.2017.

**Inspectia proprietatii:** Inspectia a fost efectuata in data de 08.05.2017, de catre evaluator autorizat Paun Florian, legitimatie nr. 15093 in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu.

**Moneda in care se exprima valoarea estimata:** Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluarii (09.05.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,5467 lei/EUR.

**Modalitati de plata:** Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite.

**Conformitatea evaluarii cu SEV:** Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**Procedura de evaluare:** Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

**Natura si sursa informatiilor:** Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- Contract de vanzare cumparare nr. 1880/27.10.2010
- Incheiere de intabulare
- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Autorizatie de construire
- HCL Mun. Giurgiu nr. 153/28.04.2017

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Publicatii privind piata imobiliara
- Articole de presa
- Site-uri imobiliare pentru Comparabile

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

**Responsabilitatea fata de terti:** Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

- Ipoteze:**
- ▶ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
  - ▶ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
  - ▶ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
  - ▶ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
  - ▶ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
  - ▶ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
  - ▶ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
  - ▶ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
  - ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;

- ▶ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ 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;

**Ipoteze speciale:** Nu sunt.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:**

- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ 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;
- ▶ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și Utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV/ Devieri de la SEV:**

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

### 3. Prezentarea datelor

**Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:**

Conform Extrasului de Carte Funciara prezentat, proprietatea este descrisa astfel : teren intravilan curti constructii in suprafata de 28 mp, fara sarcini.

**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:** Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

**Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:**

- Proprietatea este amplasata in zona mediana a loc. Giurgiu, in zona rezidentiala.
- Tipul zonei: rezidentiala. Supermarket Penny, blocuri de locuinte, P+4, case de locuit tip P si P+1.
- Accesul in zona se realizeaza rutier, numai cu ajutorul autovehiculelor personale; fara transport in comun.
- Unitati comerciale in apropiere : da
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: nu
- Muze: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

**Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:**

Proprietatea este amplasata in zona mediana a loc. Giurgiu, in zona rezidentiala. Supermarket Penny, blocuri de locuinte, P+4, case de locuit tip P si P+1.

*Caracteristici fizice:*

Suprafata terenului:  $S = 28$  mp

- Inclinare : plat
- Forma: regulata

- Acces: **rutier** din strada cu carosabil asfaltat
  - Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta – la capatul terenului cablu subteran si stalpi curent electric.

Retea urbana de apa: inexistentă

Retea urbana de termoficare: inexistentă

Retea urbana de gaze: inexistentă

Retea urbana de canalizare: existenta

Retea urbana de iluminat stradal: inexistentă

- Alte observatii: -

*Caracteristici juridice:*

- Utilizare legala: teren constructii
- Servituti de trecere: nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: nu este cazul

**Descrierea amenajarilor si constructiilor:** Teren constructii liber.

**Date privind impozitele si taxele:** Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

**Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente:**

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii sunt disponibile in Contractul de vanzare – cumparare pus la dispozitie:

Data: -

Vanzator: -

Pret vanzare: -

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și



nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Analiza pietei imobiliare:** Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### *Definirea pietei specifice*

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru clădiri de locuințe unifamiliale, P și P+1.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona centrală și mediană a Municipiului Giurgiu.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

## *Generalitati*

Municipiul Giurgiu, este amplasat in partea de sud a Romaniei, la 65 km de Bucuresti.

Municipiul Giurgiu, resedinta de judet, este vechi vad comercial la Dunare al Tarii Romanesti, situat la 60 km de Capitala tarii, pe drumul european E70, ce leaga vestul Europei de zona balcanica si de Orientul Mijlociu.

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escaleta sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti.

Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mica si mare capacitate, terestre si navale, comerțul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, electricitate si gaze. In plus, autoritatile au in vedere modernizarea strazilor.

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul ofertelor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenuri destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari.

"Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare", a explicat analistul imobiliar dr. Ion Radu Zilisteanu, pentru Ziare.com.

Preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

"In special in investitiile in terenuri este foarte importanta masa critica economica pe care o are regiunea respectiva. Cu cat o anumita zona este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori in alte domenii decat cel imobiliar, atunci el devine atractiv si pentru investitii imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta", a precizat Radu Zilisteanu.

(sursa :ziare.com)

Pe de alta parte, piata terenurilor va fi si prima care isi va reveni dupa incheierea crizei, deoarece foarte multi investitori vor incerca sa profite de oportunitatea pretului redus, este de parere analistul.

"Este imposibil de estimat cand se va incheia criza, pentru ca situatia este extrem de complexa si de fluida. Cum nici in economie nu se intrezareste o crestere consistenta in acest an, atunci este clar ca si piata imobiliara va mai avea de asteptat", a spus acesta, in special in contextul in care indicatori imobiliari prezinta semne de ameliorare cu o intarziere de pana la 12 luni fata de revenirea economiei.

### *Cine cumpara in prezent*

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criză, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zilisteanu.

Sunt cautate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunități de investiții, ținând cont de faptul că prețurile au scăzut și cu 70 față de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere în această perioadă. Interesant este faptul că în multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vânzare chiar de proprietari", au menționat reprezentanții imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piața terenurilor intră într-un nou ciclu.

Achizițiile masive de teren realizate în vederea extinderii de către marii retaileri alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de birouri și rezidențial.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioadă propice pentru dezvoltarea rețelelor de retail (supermarketuri, discounteri și benzinării), care după acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat într-o etapă de dezvoltare. Consultanții imobiliari prevăd că această categorie de investitori se va opri din achiziții în următorii doi ani și va fi înlocuită de dezvoltatorii imobiliari tradiționali.

### *Oferta competitiva*

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 33 Euro/mp și 75 Euro/m, variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

### *Cererea solvabilă*

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

#### *Echilibrul pietei. Previziuni*

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

## **CAP.4. Analiza datelor și concluziilor**

### **Cea mai bună utilizare :**

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

### *Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber*

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zone similare ale loc. Giurgiu. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări: a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Da	Da	Nu
Comercial	Da	Nu	Da	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **rezidentiala**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala de teren cu destinatie rezidentiala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- a) este fizic posibila  
c) este fezabila financiar

- b) este permisa legal  
d) este maxim productiva

## ***CAP.5. EVALUAREA TERENULUI***

### ***5.1. Metode de evaluare:***

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectiv abordarea prin piata (metoda comparatiei).

#### **Metoda comparatiei directe:**

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost oferite recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari - cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 35 si 75 euro/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii/oferte cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotate ale unor proprietati similare sau asernanatoare cu cea evaluate. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin studierea ofertelor.

In anexa nr. 1 este prezentata *Grila comparatiilor de piata*, In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea proprietatii analizate. Aceasta a fost estimata la:

**1.204 EUR, echivalent 5.500 LEI**

#### JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN GRILA CORECTIILOR DE PIATA

##### Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%

- Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

##### Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

##### Restrictii legale

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

##### Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

##### Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare – pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

##### Conditii de piata

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte inca de actualitate– pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

##### Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, Ulita Toporasi, Adiacent Nr. 20, jud. Giurgiu, CF nr. 32045  
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs locatie subiect

A: superioara      B: superioara      C: similara      D: inferioara

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A: -20%      pt. B: -5%      pt. C: 0%      pt. D: +20%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un comparator tipica diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

##### Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, 0%

Comparabila B, 0%

Comparabila C, 0%

Comparabila D, 0%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

### Ajustari pentru forma si front stradal

Deoarece comprabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, dar are front stradal, au fost aplicate ajustari 0%  
 Deoarece comprabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, dar are front stradal, au fost aplicate ajustari 0%  
 Deoarece comprabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, dar are front stradal, au fost aplicate ajustari 0%  
 Deoarece comprabila D are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, dar are front stradal, au fost aplicate ajustari 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

### Ajustari pentru topografie

Deoarece comprabila A are aceeasi inclinare ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%  
 Deoarece comprabila B are aceeasi inclinare ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%  
 Deoarece comprabila C are aceeasi inclinare ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%  
 Deoarece comprabila D are aceeasi inclinare ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari 0%

### Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A nu are aceleasi utilitati identice cu ale subiectului, nu au fost aplicate ajustari, -10%  
 Deoarece comparabila B nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare -5%  
 Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati identice cu ale subiectului, nu au fost aplicate ajustari, 0%  
 Deoarece comparabila D nu are aceleasi utilitati identice cu ale subiectului, nu au fost aplicate ajustari, +10%  
 Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

### Corectii pentru acces

Deoarece comparabila A are acces la drum situat in planul 1, ajustare -5%.  
 Deoarece comparabila B are acces la drum situat in planul 2, ajustare 0%.  
 Deoarece comparabila C are acces la drum situat in planul 2, ajustare 0%.  
 Deoarece comparabila D are acces la drum situat in planul 2, ajustare 0%.  
 Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

### Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat – dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat:

Destinatia terenului A - intravilan curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului B - intravilan curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului C - intravilan curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului D - intravilan curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin comparatia directa = **1.204 EUR, echivalent 5.500 LEI**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

### Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

### Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

### Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia

**Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la:**

**1.204 EUR, echivalent 5.500 LEI** , la cursul valutar de 4,5467 lei/

Evaluator autorizat ANEVAR: **EPI, EPI, EBM**  
Gradinaru Gheorghe

*Gheorghe Gradinaru*

Evaluator autorizat ANEVAR: **EPI**  
Paun Florian

*Florian Paun*



PRESEDINTE DE SEDINTA

*[Signature]*

SECRETAR

*[Signature]*



### Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare. bunuri mobile. intreprinderi.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea. am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii juste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

#### ECHIPA

Echipea Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM.

#### CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

## **7. ANEXE**

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Ulița Toporasi, Adiacent nr. 20, nr. Cad. 32045	Mun. Giurgiu, Bd. 1907, Zona Alei	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Decebal	Mun. Giurgiu, Zona 1 Dec. 1918, Str. Mixandrelor
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	28	400	200	815	458
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>30,000</b>	<b>11,000</b>	<b>39,120</b>	<b>15,000</b>
<b>(EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>75.00</b>	<b>55.00</b>	<b>48.00</b>	<b>32.75</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-7.50	-5.50	-4.80	-3.28
<b>Pret de vanzare ajustat</b>		<b>67.50</b>	<b>49.50</b>	<b>43.20</b>	<b>29.47</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>					
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 67.50	€ 49.50	€ 43.20	€ 29.47
<b>RESTRICTII LEGALE</b>					
Restrictii legale		nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 67.50	€ 49.50	€ 43.20	€ 29.47
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>					
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 67.50	€ 49.50	€ 43.20	€ 29.47
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>					
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 67.50	€ 49.50	€ 43.20	€ 29.47
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>					

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Ulița Toporasi, Adiacent nr. 20, nr. Cad. 32045	Mun. Giurgiu, Bd. 1907, Zona Alei	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Decebal	Mun. Giurgiu, Zona 1 Dec. 1918, Str. Mixandrelor
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 67.50	€ 49.50	€ 43.20	€ 29.47
LOCALIZARE					
Localizare	Mun. Giurgiu, Ulița Toporasi, Adiacent nr. 20, nr. Cad. 32045	Mun. Giurgiu, Bd. 1907, Zona Alei	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Decebal	Mun. Giurgiu, Zona 1 Dec. 1918, Str. Mixandrelor
Ajustare unitara sau procentuala		-20.0%	-5%	0%	20%
Ajustare totala pentru localizare		-€ 13.50	-€ 2.48	€ 0.00	€ 5.89
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 54.00	€ 47.03	€ 43.20	€ 35.36
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime ( dimensiune)	28	400	200	815	458
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	formă geometrică regulată	regulata	regulata	regulata	regulata
	da	da	da	da	da
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru forma si front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	plan	denivelat
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 3.54
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 54.00	€ 47.03	€ 43.20	€ 38.90
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / nu / da / nu	da / da / da / da	da / da / da / nu	da / nu / da / nu	nu / nu / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-5%	0%	10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		-€ 5.40	-€ 2.35	€ 0.00	€ 3.89
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 48.60	€ 44.67	€ 43.20	€ 42.79

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Ulița Toporasi, Adiacent nr. 20, nr. Cad. 32045	Mun. Giurgiu, Bd. 1907, Zona Alei	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Decebal	Mun. Giurgiu, Zona 1 Dec. 1918, Str. Mixandrelor
DRUM DE ACCES					
tip carosabil	asfalt, plan 2	asfalt, plan 1	asfalt, plan 2	asfalt, plan 2	asfalt, plan 2
Ajustare unitara sau procentuala	rutier	-5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru acces		-€ 2.43	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 46.17	€ 44.67	€ 43.20	€ 42.79
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	constructii	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 46.17	€ 44.67	€ 43.20	€ 42.79
<b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>		<b>€ 46.2</b>	<b>€ 44.7</b>	<b>€ 43.2</b>	<b>€ 42.8</b>
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 21.33	-€ 4.83	€ 0.00	€ 13.32
	(procentual)	-32%	-10%	0%	45%
	(absolut)	€ 21.33	€ 4.83	€ 0.00	€ 13.32
Ajustare totală brută	(procentual)	31.6%	9.8%	0.0%	45.2%
Suprafata (mp)	28				
Opinie / mp	€ 43.0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>1,204</b>				
<b>Valoare _RON</b>	<b>5,500</b>				
Curs valutar	4.5467				
Data evaluarii	9-May-17				



# Anexa - Harta – Zona - Amplasare



Caută...

Toată România

Toate categoriile

CAUTĂ

[Anunțuri Județul Giurgiu](#) / [Anunțuri Giurgiu](#) / [Anunțuri Imobiliare in Giurgiu](#) / [Anunțuri Terenuri in Giurgiu](#)[Anteriorul](#)[Urmatorul](#)

## Teren 400mp in zona alei

Giurgiu, Giurgiu

Acum o săptămână

**30.000 EUR**

Stefan

PERSONĂ FIZICĂ

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	400

Vând 400 m2 de teren intravilan in zona Alei pe bulevardul 1907

**SALVEAZĂ ANUNȚUL**[DUPĂ VOIȘTI, PE PAGINA 100](#)[RAPORTEAZĂ ANUNȚUL](#)[Caută Pe Orașul Giurgiu](#)





55 €

Giurgiu, judet Giurgiu  
[Vezi pe harta](#)

### Teren interesant de vanzare

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 17:04, 21 aprilie 2017, Numar anunt: 123969487



Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Daniel

Pe site din feb 2017

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

[Anunturile utilizatorului](#)

Suprafata utila **200 m<sup>2</sup>**

[Raporteaza](#)

[Tipareste](#)

Teren interesant!!!De vazut!!!

Persoana fizica

Intravilan

str Dunarii

200 mp

8 mp deschidere



ri:151

**Adresa vanzatorului**



Pentru siguranta ta!

[afla mai multe](#)

Adresa de email:

Mesajul tau...

[Adauga fisier](#)

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, html, swf, txt, xls, docx, xlsx, odt





48 €

Negociabil



Giurgiu, judet Giurgiu  
[Vezi pe harta](#)



**Cristea Valentin**

Pe site din mai 2015

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#)

[Tipareste](#)

### Teren intravilan 815 mp - Str. Decebal, Mun. Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 11 18, 16 aprilie 2017, Numar anunt: 83593664



Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

**Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

utila **815 m<sup>2</sup>**

r, vand teren intravilan in suprafata de 815 mp, situat in Mun. Giurgiu, Str. Decebal (trala).  
re toate documentele necesare (cadastru, intabulare).  
EUR/mp, usor negociabil!



Vizualizari:1652

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!



Autentificare

Creare Cont

Ajutor

RO EN FR IT DE ES PT

## Teren intravilan - Giurgiu 458 mp

Giurgiu, Giurgiu

Acum 3 săptămâni

15.000 EUR

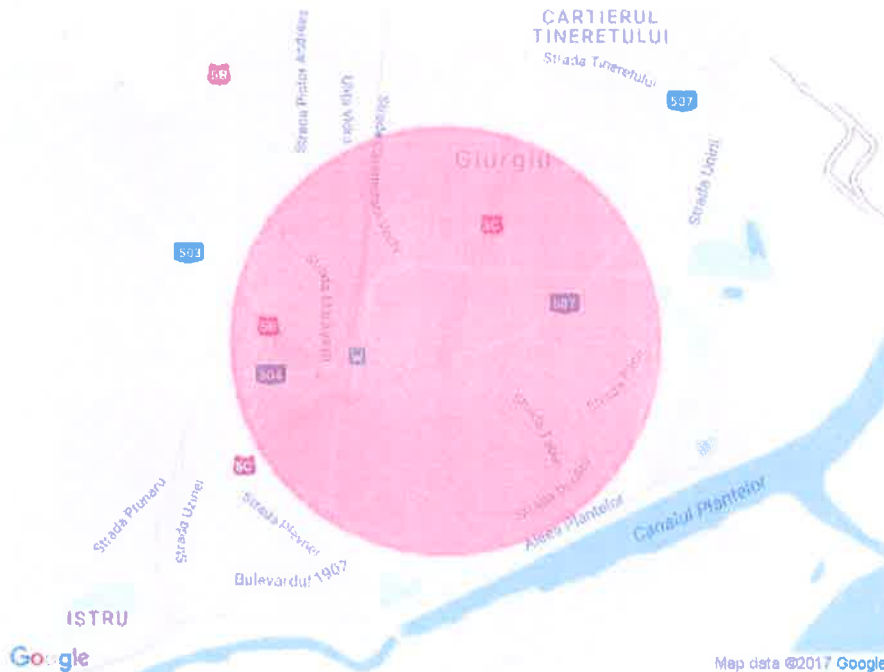


Valentin Mărgean

PERSOANĂ FIZICĂ

RO EN FR IT DE ES PT

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	458

Vind teren intravilan in strada Mixandrelor Giurgiu, suprafata 458 metri patrati deschidere 20 metri.

Pret negociabil

Telefon 0735565077

00393895532225



## CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Subsemnatii: **DIVEICĂ FANICĂ**, domiciliat în mun.Giurgiu, str.1 Decembrie 1918, bl.60 NAVROM, sc.C, apt.42, județul Giurgiu și **IAMANDI ADRIANA**, domiciliată în mun.Giurgiu, Ul. Mereni, nr.5, județul Giurgiu, în calitate de vânzatori, și

Subsemnatii soți: **CIOBANU LAZĂR** și **CIOBANU IOANA**, ambii domiciliati în mun. Giurgiu, str.Tineretului, bl.C40, sc.B, etaj 1, apt.28, județul Giurgiu, în calitate de cumparatori, încheiem prezentul contract, în următoarele condițiuni:

Subsemnatii vânzatori, vindem cumparatorilor, terenul intravilan curți construcții proprietatea noastră, situat în mun.Giurgiu, str.Toporasi, f.nr., județul Giurgiu, Cvartal 74, în suprafața de 485 m.p. înscris în CF nr. 32045 a localității Giurgiu, având număr cadastral 32045, învecinat la nord cu Domeniul Public, la est cu Domeniul Public, la sud cu Ul.Toporasi, la vest cu proprietate privată.

Instrainarea se face în baza documentației anexată și a certificatului de atestare fiscală nr. 10141/18.10.2010 emis de Consiliul Local Giurgiu - Direcția Impozite și taxe locale.

Subsemnatii vânzatori declaram că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului, prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii Fondului Funciar nr.18/1991, conform titlului de proprietate nr.120153/13.04.2010 emis de CJPSDPAT Giurgiu.

Vanzarea se face liberă de sarcini sau procese. Garantăm pe cumparatori de evicțiune, autorizăm intabularea în CF a dreptului de proprietate asupra terenului transmis prin acest act și declaram pe proprie răspundere că de la data obținerii extrasului CF până la data semnării actelor de față, nu a intervenit nici o schimbare în situația juridică a terenului ce-l instrainăm.

Pretul stabilit de comun acord și declarat pe propria noastră răspundere, îl reprezintă suma de **65.000 (șaizeci și cinci mii ) lei**, pret achitat integral de cumparatori, astăzi data autentificării contractului, data de la care cumparatorii intră în stăpânirea de drept și de fapt a terenului, ceea ce se recunoaște de vânzatori, și prin semnarea prezentului înscris.

Noi partile contractante menționăm că pretul declarat este cel real și ni s-au adus la cunoștință prevederile legii cu privire la combaterea evaziunii fiscale și ne asumăm toate consecințele ce decurg din aceasta.

Taxele pentru perfectarea actului cât și taxele și impozitele legale aferente terenului vândut, revin de azi, data autentificării prezentului contract, cumparatorilor.

Subsemnatii soți **CIOBANU LAZĂR** și **CIOBANU IOANA**, cumpărăm ca bun comun, prin efectul disp.art.30 din codul familiei, suprafața de teren descrisă mai sus, pe pretul și în condițiile acestui contract și cunoaștem că vânzatorii au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în modul menționat mai sus și știm că acesta nu are sarcini sau procese.

Cunoaștem faptul că situația juridică a terenului este neschimbată și corespunde cu cea descrisă în extrasul CF prezentat de vânzatori.

Subsemnatele parti contractante convenim că predarea folosinței asupra terenului să se facă de astăzi data autentificării prezentului contract.

Actul s-a întocmit în baza extrasului CF nr. 35517/25.10.2010 emis de OCPI Giurgiu și a actului de proprietate, toate acestea fiind anexate prezentului înscris.

Intabularea dreptului de proprietate se va face de către biroul notarial, în termenul legal.

Redactat și procesat, în 6 exemplare, la sediul Biroului Notarului Public **CIOBANU VICTOR**, în Giurgiu, str.Portului, nr.14, județul Giurgiu, astăzi 27 octombrie 2010.

**VANZATORI,**

**DIVEICĂ FANICĂ,**

**IAMANDI ADRIANA**

**CUMPARATORI,**

**CIOBANU LAZĂR**

**CIOBANU IOANA**

**BIROUL NOTARULUI PUBLIC CIOBANU VICTOR**  
**SEDIUL GIURGIU STRADA PORTULUI NR. 14**  
Cod operator 1167

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1880**

2010 luna octombrie ziua 27

In fata mea, **CIOBANU VICTOR**, notar public, la sediul biroului, pentru autentificarea contractului de vanzare-cumparare, s-au prezentat:

**DIVEICĂ FĂNICĂ**, domiciliat in mun.Giurgiu, str.1.Decembrie 1918, bl.60 NAVROM, sc.C, apt.42, judetul Giurgiu, identificat prin C.I. seria GG nr.075442/26.11.2002 Pol.Giurgiu, CNP 1580605520010

**IAMANDI ADRIANA**, domiciliata in mun.Giurgiu, Ulc.Mereni, nr.5, judetul Giurgiu, identificata prin C.I. seria GG nr.244668/29.03.2010 SPCLEP Giurgiu, CNP 2550311520011

**CIOBANU LAZĂR**, domiciliat in mun. Giurgiu, str.Tineretului, bl.C40, sc.B, etaj 1, apt.28, judetul Giurgiu, identificat prin C.I. seria GG nr.242489/25.02.2010 SPCLEP Giurgiu, CNP 1550303520011

**CIOBANU IOANA**, cu acelasi domiciliu, identificata prin C.I. seria GG nr.242488/25.02.2010 SPCLEP Giurgiu, CNP 2551022520011

care dupa citirea actului au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele lui.

In temeiul art.8 lit. b din. Lg 36/1995 **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a incasat impozit in suma de 1.977 lei, prin chit.nr.2408304/2010.

Taxa intabulare 99 lei, prin chit.nr.0084257/2010.

S-a perceput onorariu de 1.140 lei + 273,60 lei TVA prin chit. nr.3116029 /2010.



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

Dosarul nr. 38686/17-11-2010

**INCHEIERE Nr. 38686**

REGISTRATOR Nita Florin

ASISTENT REGISTRATOR Bonteanu Mariana

Asupra cererii introduse de BĂLAN PETRE privind Rectificare, si in baza documentelor atasate:  
- act notarial nr. 1951/05-11-2010 emis de BNP CIOBANU VICTOR;  
vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. 97196/17-11-2010 in suma de 120 RON,  
pentru serviciul cu codul: 252,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 32045, înscris in cartea funciara 32045 / UAT Giurgiu avand proprietarii: Ciobanu Lazar, Ciobanu Ioana in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se noteaza documentatia cadastrala actualizata privind modificare limite de proprietate a imobilului. sub B/3 din cartea funciara 32045 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica partilor:

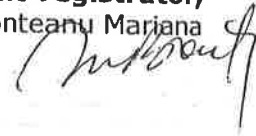
Bălan Petre,

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu / judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Solutionata la data de: 17-12-2010

**Registrator,**  
Nita Florin

**Asistent-registrator,**  
Bonteanu Mariana



Nr. cerere	38686
Ziua	17
Luna	11
Anul	2010

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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 32045  
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu  
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:  
Top: -

**TEREN intravilan**  
**Adresa: Giurgiu, Cvartal 74**

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	32045	Din acte:485; Masurata:485	... ..

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 32045  
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
	36279 / 28.10.2010	
	Act act notarial, 1880, 27.10.2010, emis de BNP CIOBANU VICTOR	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1	CIOBANU LAZAR casatorit cu	
2	CIOBANU IOANA , bun comun	
	38686 / 17.11.2010	
	Act act notarial, 1951, 05.11.2010, emis de BNP CIOBANU VICTOR	
3	Se noteaza documentatia cadastrala actualizata privind modificare limite de proprietate a imobilului.	A1
		-

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 32045  
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



## Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 32045  
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

### PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:485; Masurata:485	L20153/2010	74	1/1	-	-

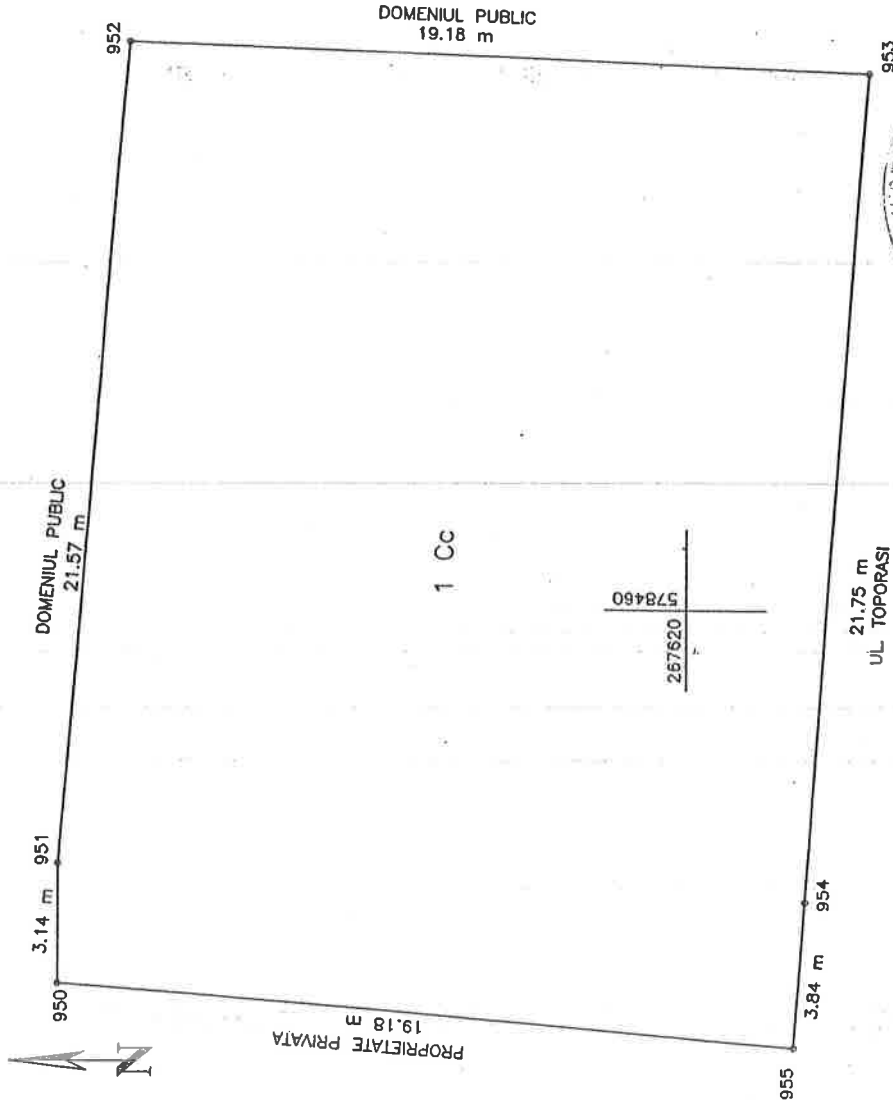
Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.  
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. 97196/17-11-2010, pentru serviciul de publicitate imobiliara 252,

**Asistent - registrator**  
**MARIANA BONTEANU**





# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 200



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
32045	485 mp	Mun. Giurgiu, str. Toporasi, f.n. Cv 74, P 1/1 Jud. Giurgiu

Cartea funciara nr.	UAT	GIURGIU
32045		

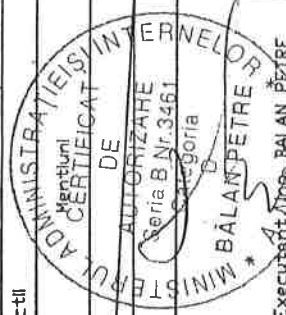
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorii de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)
1	Cc	485	0
Total		485	0

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
Total			Teren intravilan

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie Stereo '70			
Pct.	E (m)	N (m)	
950	578450.1770	267636.2310	
951	578453.3200	267636.2260	
952	578474.8180	267634.4490	
953	578474.0570	267615.2820	
954	578452.3580	267616.8360	
955	578448.5260	267617.1180	

Suprafata totala masurata = 485 mp  
Suprafata din act = 485 mp

Se confirma suprafata din masuratorii si introducerea imobilului in baza de date



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu  
Nume si Prenume: ILIE VASILE  
Funcția: Subinginer

ROMÂNIA  
Județul Giurgiu  
Primăria municipiului Giurgiu  
Nr. 12257 din 10.08. 2011

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 166 din 10.08. 2011

Ca urmare a cererii adresate de Ciobanu Lazar cu sediul în județul Giurgiu municipiul Giurgiu cod poștal \_\_\_\_\_ sector \_\_\_\_\_ str. Tineretului nr. \_\_\_\_\_ bl. C40 sc. \_\_\_\_\_

B. apart. 28 telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr.12257/26.07.2011,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE AUTORIZEAZĂ

**executarea lucrărilor de construire pentru:**

#### ÎMPREJMUIRE PERIMETRALĂ

Categoria de importanță a construcției conform HG 766/1997: "D"-importantă redusă; Certificat de urbanism nr.244/31.05.2011; H max=1,50 m (latura sudică) și 2,0 m (laturile nordică, estică și vestică); L totală= 88,7 m

Fundații: grinzi de fundare; structura: stâlpi beton, zidărie și elemente metalice; uși montate pe șină metalică;

Lucrările se vor executa de către firme specializate în construcții .

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU municipiul

GIURGIU cod poștal \_\_\_\_\_ str. Ulicioara Toporași nr.20

Cartea funciară 32045

Fișa bunului imobil \_\_\_\_\_

sau nr. cadastral 32045

- lucrări în valoare de 10.000 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.),nr. 06/2011 "Împrejmuire perimetrală" a fost elaborată de PFA Faur Tiberiu Ioan cu sediul în județul Giurgiu municipiul Giurgiu sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_ str. București nr. \_\_\_\_\_ bl. 54/2D sc. B et. 1 ap. 19 respectiv de arh.Niculescu Sofian arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 474 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Muntenia Vest a Ordinului Arhitecților din România.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**

**A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.**

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv, ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15<sup>1</sup>) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

**B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:**

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la rampa de gonoii a orașului materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durată de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

**C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de **6 luni**, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**D. TERMENUL DE VALABILITATE A AUTORIZAȚIEI** este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



SECRETAR,  
ROȘU PETRE

ARHITECT ȘEF,



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin negociere directă a terenului situat în Municipiul Giurgiu, strada Toporași**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.13.713/19.04.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.13.715/19.04.2017;
- cererea domnului Ciobanu Lazăr, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.11.190/30.03.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Municipiului Giurgiu.

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„b”, art.45, alin.(3) și ale art.123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se acordă aviz de principiu pentru întocmirea raportului de evaluare necesar stabilirii prețului de vânzare prin negociere directă, a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 28,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Toporași, adiacent număr 20.

**Art.2.** Raportul de evaluare se va întocmi de către un expert autorizat, 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 și Direcției de Dezvoltare – Biroul Proceduri, Achiziții Contracte din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Dragomir Ion**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

**Giurgiu, 28 aprilie 2017  
Nr. 153**

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți