

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 29/29.10.2025

60

# 290 /01.09.2025	P.F. SĂCEANU MARIUS - VALENTIN SĂCEANU G. MARIUS - VALENTIN - EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE evaluator autorizat ANEVAR municipiul Giurgiu, bulevardul București, bloc 45/4D, scara F, etajul 3 apartamentul 12, județul Giurgiu; C.I.F. 28699600 telefon mobil: 0726.740.112; e-mail: mvsaceanu@gmail.com ; www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu www.ghidulprimariilor.ro
-------------------	--

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN ARABIL/
domeniul privat al Com. Gogoșari**
suprafață – 534 mp



Localizare:

*com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Paulina Pascu, nr. 13A, jud. Giurgiu
(nr. cad. 38356, CF nr. 38356)*

CLIENT / DESTINATAR
U.A.T. COMUNA GOGOȘARI
com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 94, jud. Giurgiu

SEPTEMBRIE - 2025



01.09.2025

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către: **U.A.T. COMUNA GOGOȘARI**¹ - com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 94, jud. Giurgiu.

Referitor la : 534 mp – teren intravilan arabil, domeniul privat al Com. Gogoșari, proprietate situată în com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Paulina Pascu nr. 13A, jud. Giurgiu (nr. cad. 38356, CF nr. 38356 Gogoșari).

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 proprietatii in cauza, in vederea identificării oportunității vânzării.

P.F. SĂCEANU G. MARIUS-VALENTIN – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, prin evaluatorul autorizat EPI, EBM, Marius Valentin SĂCEANU, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15887, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a Bunurilor ediția 2025.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise in acest raport, la 01.09.2025, este:

V_{teren} – 534 mp (nr. cad. 38356) = 18.400 lei echivalent 3.631 euro

Valoarea estimată nu conține TVA.

Data raportului de evaluare: 01.09.2025.

Curs valutar oficial BNR la data raportului de evaluare: 1 EUR = 5,0722 RON.

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

Cu deosebita consideratie.

**Evaluator Autorizat
ec. Marius Valentin SĂCEANU
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M.**



¹Cod fiscal nr. 50266210.

CUPRINS

Cap I INTRODUCERE

- I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Cap II PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- II.1. Identificarea clientului si a destinatarului raportului de evaluare
- II.2. Obiectul si utilizarea dsesemnată a raportului de evaluare
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat
- II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- II.5. Data estimării valorii
- II.6. Data inspectiei
- II.7. Data finalizării raportului de evaluare
- II.8. Moneda raportului de evaluare
- II.9. Modalități de plată
- II.10. Inspectia proprietății
- II.11. Surse de informatii
- II.12. Clauze de nepublicare
- II.13. Valabilitatea raportului de evaluare
- II.14. Ipoteze si conditii limitative

Cap III PREZENTAREA DATELOR

- III.1. Identificarea proprietății
- III.2. Descrierea juridică
- III.3. Date despre zonă, comună, vecinătăți si amplasare
- III.4. Informatii despre amplasament
- III.5. Analiza pietei imobiliare

Cap IV ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

- IV.1. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)
- IV.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin piață
- IV.3. Rezultatul evaluării. Opinia si concluziile evaluatorului

Cap V ANEXE

- V.1. Grăia caicui – Abordarea prin piață
- V.2. Oferte comparabile
- V.3. Documente de proprietate
- V.4. Documentație fotografică



CAPITOLUL I

INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul raportului de evaluare îl constituie: 502 mp – teren intravilan arabil, domeniul privat al Unitatea Administrativ Teritorială/UAT Comuna Hotarele¹, proprietate situată în com. Hotarele, sat Hotarele, șos. Muntenia nr. 104, jud. Giurgiu (tarla 7, lot 5).

Utilizarea desemnată a raportului de evaluare: îl constituie estimarea valorii de piață în vederea valorificării prin vânzare.

Tipul de valoare: valoarea estimată este valoarea de piață.

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat la data de 22.05.2025.

Data evaluării este 01.09.2025, dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și este valabilă valoarea estimată de evaluator; **data finalizării raportului de evaluare este 01.09.2025.**

Moneda în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este lei. La data raportului de evaluare, cursul oficial B.N.R. de schimb este 1 EUR = 5,0722 lei.

Raportul de evaluare se adresează UAT Comuna Hotarele, jud. Giurgiu, cu sediul în com. Hotarele, sat Hotarele, DJ401, jud. Giurgiu, în calitate de proprietar, client, beneficiar și de destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul anterior menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, bunul poate avea valoare diferită.

Abordarea prin piață:

$V_{\text{teren} - 502 \text{ mp (nr. cad. 35390)}} = 36.400 \text{ lei echivalent } 7.179 \text{ euro}$

Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative menționate în raport și este valabilă la data raportului de evaluare numai pentru scopul precizat.

Valoarea de piață estimată în raportul de evaluare se aplică imobilului evaluat luat ca întreg. orice alocare a valorii între diferite părți ale imobilului va invalida valoarea estimată.

P.F. SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN –
EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
Evaluator Autorizat
ec. Marius Valentin SĂCEANU
Membru Titular ANEVAR – E.P.I., E.B.M.

CAPITOLUL II

PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

II.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A DESTINATARULUI RAPORTULUI DE EVALUARE

Clientul si destinatarul raportului de evaluare este UAT Comuna Gogoşari¹, cu sediul în com. Gogoşari, sat Gogoşari, str. Petre Ghelmez nr. 94, jud. Giurgiu.

II.2. OBIECTUL ŞI UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A RAPORTULUI DE EVALUARE

II.2.1. Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea 534 mp – teren intravilan arabil, domeniul privat al Com. Gogoşari, proprietate situată în com. Gogoşari, sat Gogoşari, str. Paulina Pascu nr. 13A, jud. Giurgiu., conform documentelor atasate în capitolul V Anexe.

II.2.2. Utilizarea desemnată a acestui raport îl constituie estimarea valorii de piață în vederea valorificării prin vânzare.

II.2.3. Raportul de evaluare se adresează UAT Comuna Gogoşari¹, în calitate de client si destinatar.

II.3. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

În prezentul raport se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare, așa cum a fost definită mai sus.

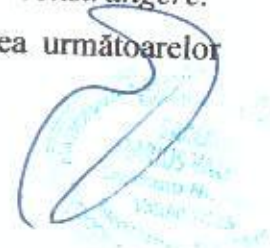
II.4. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.

Tinând cont de scopul raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, care includ Standardele Internaționale de Evaluare - ediția 2024 (IVS), un standard din Standardele Europene de Evaluare (EVS, elaborate de TEGoVA), alături de standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR.

- Standardul Internațional de Evaluare SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) definește valoarea de piață ca fiind suma estimată pentru care un activ și/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.

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a realizat cu respectarea următoarelor standarde:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);



- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

precum și documentele puse la dispoziție de către client/beneficiar/proprietar.

Pentru proprietatea imobiliară menționată va fi estimată valoarea de piață, cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, care includ Standardele Internaționale de Evaluare - ediția 2024 (IVS), un standard din Standardele Europene de Evaluare (EVS, elaborate de TEGoVA), alături de standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin piață.

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții / oferte, care influențează valoarea.

II.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data evaluării este **01.09.2025**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

II.7. DATA INSPECTIEI este **29.08.2025**.

II.8. DATA FINALIZĂRII RAPORTULUI este **01.09.2025**.

II.9. MONEDA RAPORTULUI DE EVALUARE

În cadrul raportului de evaluare, valorile vor fi exprimate în lei și euro.
Moneda în care va fi exprimată valoarea finală este lei.

II.10. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash sau integral, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

II.11. INSPECTIA PROPRIETĂȚII

Inspectia și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator în data de **29.08.2025**, în prezența reprezentantului clientului – Ilie PLEȘEA, referent de specialitate al Consiliului Local Gogoșari.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări / infestări a amplasamentului subiect sau a amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părți neexpuse sau inaccesibile ale proprietății imobiliare.

II.12. SURSE DE INFORMATII

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client / destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:



- ▶ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ▶ Informații privind piața imobiliară specifică.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate:

- ▲ Standarde Internaționale de Evaluare IVS editia 2025 (cuprinse în Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025);
- ▲ Suport Curs « Evaluarea proprietăților imobiliare », editat de ANEVAR și IROVAL;
- ▲ “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR.
- ▲ „Evaluarea terenului – aplicații”, coordonator Sorin V. Stan, Editura IROVAL București, 2009.

Sursele de informații au fost:

- ▶ Clientul / proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafață, istoric ș.a.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ▶ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ▶ baze de date a evaluatorului;
- ▶ informații furnizate de către agenții imobiliare, privind oferte de proprietăți similare.

II.13. CLAUZE DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nicio formă, fără acordul scris al evaluatorului.

II.14. Valabilitatea raportului de evaluare

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării - **01.09.2025**.

II.15. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- a. Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de evaluare de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul h de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport
- b. Raportul de evaluare este valabil la data evaluării.
- c. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că documentele de proprietate sunt valabile.
- d. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

- e. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din a raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul a raportului de evaluare să vizualizeze proprietatea. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului măsurători de cadastru.
- f. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, starea și structura solului, structura fizică, sisteme de funcționare sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe vreo proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Astfel de condiții nu au fost observate, la data inspecției și nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un studiu detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și 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.
- g. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din următoarele surse: documente puse la dispoziție de client, agenții imobiliare, pagini de Internet - pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- h. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- i. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în a raportul de evaluare.
- j. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoane, cu excepția clientului și destinatarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca a raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată nu are legătură cu valoarea de asigurare.

**P.F. SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN –
EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE**

Evaluator Autorizat

ec. Marius Valentin SĂCEANU

Membru Titular ANEVAR – E.P.I., E.B.M.



CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

III.1. IDENTIFICARE PROPRIETĂȚII

Teren intravilan – 534 mp (nr. cad. 38356, CF nr. 38356 Gogoşari).
proprietate situată în com. Gogoşari, jud. Giurgiu, aflată în zona periferică sud-vestică a localității/comunei, zonă mixtă (rezidențială-agricolă-piscicolă), pe partea stângă pe sensul de mers dinspre satul Gogoşari spre satul Răleşti, conform documentației atașate în Capitolul V Anexe.

III.2. DESCRIEREA JURIDICĂ

Teren intravilan arabil – 534 mp
Conform documente atașate în Capitolul V Anexe.
Potrivit documentației cadastrale, terenul este arabil/agricol.

III.3. DATE DESPRE ZONĂ, COMUNĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Gogoşari este o comună (sat și comună categoria a III-a²) în județul Giurgiu, Muntenia, România, formată din satele Drăghiceanu, Gogoşari (reședința), Izvoru și Răleşti.

Comuna se află în sud-vestul județului, la limita cu județul Teleorman. Este străbătută de șoseaua județeană DJ504, care o leagă spre est de Putineiu și Giurgiu (unde se termină în DN5B) și spre vest în județul Teleorman de Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbească, Olteni, Trivale-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoști (unde se termină în DN65A). Lângă satul Izvoru, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ504A, care duce spre est tot la Putineiu.

Potrivit Recensământului Persoanelor și Locuințelor efectuat în anul 2021, populația comunei Gogoşari se ridică la 1.607 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din anul 2011, când se înregistraseră 1.975 locuitori. Majoritatea locuitorilor este formată din români (87,80%), cu o minoritate de rromi (5,41%). Pentru 7,09% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitori este de rit ortodox. Pentru 4,05% din populație nu este cunoscută apartenența confesională³.

Terenul este localizat în zona periferică sud-vestică a com. Gogoşari, jud. Giurgiu, cu ieșire către baltă (limita sudică a proprietății).

Accesul pe proprietate se face din drum județean/DJ 504A, asfaltat în intravilan, calca de acces spre proprietate fiind o stradă de importanță locală, pietruită, practicabilă pentru acces auto și pietonal, prezentându-se în stare relativ satisfăcătoare de funcționare.

Zona de amplasare este în stagnare din punct de vedere social și economic.

²Potrivit zonării localităților rurale din Circumscripția Judecătorei Giurgiu.

³http://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Gogoşari,_Giurgiu

Amplasamentul nu dispune de îmbunătățiri interne.

III.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Teren 534 mp proprietate situată în com. Gogoşari, sat Gogoşari, str. Paulina Pascu nr. 13A, jud. Giurgiu, în zona periferică sud-vestică, zonă mixtă.

Forma amplasamentului este o forma geometrica neregulată.

Categoria de folosință: arabil/agricol.

Topografia amplasamentului este, pe alocuri, în pantă ușoară. Terenul este împrejmuit.

Fără utilități. Expoziție nordică.

Vecinătăți: nord – str. Paulina Pascu / I.E. 33270 (6,59 + 19,89 + 1,53 ml); sud – baltă (18,30 ml), est – I.E. 30255 (3,42 + 7,97 + 8,68 ml); vest – proprietate privată Chira Constanța (7,23 + 18,62 ml).

III.5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

III.5.1. Definierea pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

- ❖ Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- ❖ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

➤ Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci 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 ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă 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.

➤ Proprietatea este situată în comuna Gogoşari, jud. Giurgiu, în zonă periferică, zonă agricolă situată în sud-vestul localității de reședință.

➤ Proprietatea poate fi utilizată de unul sau mai mulți ocupanți.



➤ Având în vedere cele prezentate anterior, piaţa specifică se defineşte ca fiind piaţa terenurilor cu întrebuinţare agricolă, piaţa a cărei arie geografică se întinde la nivelul comunei Gogoşari, jud. Giurgiu şi împrejurimi.

III.5.2. Natura zonei

Zonă preponderent agricolă, situată în zona periferică a com. Gogoşari, jud. Giurgiu. Din punct de vedere edilitar zona este în stagnare. Din punct de vedere economic: comună cu economie în stagnare.

III.5.3. Oferta de proprietăţi similare

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţa dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru tipul de proprietate evaluata este medie, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

III.5.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În zona analizată, unde există date de piaţă disponibile pentru terenuri, cererea este în scădere pentru acest tip de proprietăţi, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

III.5.5. Echilibrul pieţei. Previzuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilităţii economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La nivelul comunei Gogoşari, jud. Giurgiu nu se poate vorbi de o piaţă imobiliară funcţională în ceea ce priveşte proprietăţile imobiliare de tip teren, piaţă pe care să se efectueze tranzacţii regulate care să poată oferi informaţii în ceea ce priveşte preţurile de tranzacţionare ale acestui tip de proprietăţi. Este dificil de estimat echilibrul pieţei, datorită unui număr prea mare de factori care perturbă tranzacţiile.

În urma discuțiilor purtate cu reprezentanții agențiilor imobiliare din zonă și studiind oferta din presa scrisă și de pe Internet, se poate estima că cererea pentru astfel de proprietăți este relativ echilibrată, în sensul că atât cererea cât și oferta sunt restrânse. Prețurile vehiculate sunt prezentate în capitolul de evaluare prin metoda comparației directe.

În prezent, piața este limitată. Oricum, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt restrânse, iar condițiile de finanțare restrictive.

Datorită ofertei mai mari decât cererea, așa cum reiese din informațiile agențiilor imobiliare, site-uri de specialitate și presa locală, apreciez piața proprietăților imobiliare – teren - ca fiind în acest moment o piață a cumpărătorului.

**P.F. SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN –
EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
Evaluator Autorizat
ec. Marius Valentin SĂCEANU
Membru Titular ANEVAR – E.P.I., E.B.M.**



CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

IV.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (C.M.B.U.)

Scopul prezentei evaluări fiind estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care pot fi puse proprietățile.

Cea mai bună utilizare este definită astfel : « Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. »

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

cea mai bună utilizare a terenului liber

✦ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- posibilă fizic – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului, accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- fezabilă financiar – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.
- maxim productivă – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

În analiza celei mai bune utilizări, care a avut în vedere situația actuală de teren extravilan cu întrebuințare diversă, a rezultat faptul că zona în care se situează proprietatea analizată este o zonă preponderent agricolă, la limita rezidențialului.

Concluzie: Având în vedere faptul că proprietatea analizată este productivă pentru activități agricole/mixte și se află în zonă periferică a localității, cea mai bună utilizare a proprietății în cauza este utilizarea ca teren cu destinație agricolă.

Din punct de vedere practic, ținând cont de poziționare, cea mai probabilă utilizare pentru proprietatea analizată este cea de **teren cu întrebuințare arabilă**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal; îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**;
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este: **teren cu întrebuințare arabilă**.



IV.2. EVALUAREA TERENULUI

Abordarea prin piață

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sau analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la fațadă, topografia, localizarea și vederea. Este înțelept să se coreleze rezultatele a două sau mai multe comparații.

Dacă prețurile s-au schimbat rapid în ultimii ani, loturile comparabile trebuie selectate cât mai aproape de data evaluării. Uneori evaluatorul trebuie să aleagă între tranzacții cu proprietăți din apropiere dar care au avut loc cu mai mulți ani înainte de data evaluării și între tranzacții recente dar pentru loturi localizate la distanță; probabil indicat este să se bazeze pe tranzacțiile recente.

În general, suprafața este un element de comparație mai puțin important decât data și localizarea. Cele mai multe loturi au o arie optimă, însă dacă suprafața e mai mare, valoarea terenului existent în plus are tendința să se reducă foarte puternic. De aceea, este bine să se caute proprietăți comparabile, dar cu aproximativ aceeași suprafață.

Zonarea este, deseori, criteriul de bază de selecție, pentru că amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai bune comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețurile de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu părțile implicate în tranzacții: vânzători, cumpărători, avocați și agenți imobiliari.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile și sunt exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare și condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și la caracteristicile fizice. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiilor de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri. Criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată. De exemplu, metoda comparației directe se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială, pentru că pe piață (chiar dacă e întinsă geografic) se vând puține asemenea proprietăți.

Metoda dată, de regulă, indicații de primă relevanță, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri. La fel, metoda poate da cele mai bune indicații privind valoarea unei proprietăți industriale sau comerciale exploatate de proprietar.

Prețurile de vânzare reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și calitative. Astfel de tehnici sunt: analiza comparativă relativă, analiza datelor în perechi, analiză statistică și grafică, analiza sensibilității. Dacă nu există suficiente date pentru a fundamenta o analiză cantitativă, evaluatorii analizează relațiile calitative prin comparație directă a datelor de piață și analiza evoluției piețelor.

După ce au fost adunate și analizate datele de piață, ele pot fi ordonate în mai multe moduri. O metodă obișnuită este să fie aranjate pe o **grilă de date**. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea e considerată ca element de comparație; fiecare element are repartizat un rând pe grilă și prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile sunt ajustate ca să reflecte valoarea acestor diferențe.

Ajustările făcute reflectă procesul de gândire și judecată efectuat de un cumpărător, înainte de a face oferta de cumpărare sau înainte de a cumpăra.

Etapile procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori. Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Premisa majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel prețurile și informațiile referitoare la tranzacțiile de proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

În cazul de față, ca tehnică de comparație se va utiliza o metodă cantitativă și anume: *analiza comparativă relativă*.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața terenurilor din zonă.

Precizăm faptul că pentru toate comparabile dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

Datele sunt sintetizate în Tabelul Anexă. Proprietățile comparabile pot diferi totuși de cea evaluată în ceea ce privește dimensiuni, suprafața de teren.

Ofertele comparabile care necesită cele mai mici corecții vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, această importanță va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile / ofertele comparabile.

Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare.

Întrucât este cunoscut numai prețul tranzacției / ofertei comparabile, ajustarea se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Ordinea în care se aplică ajustările la tranzacțiile / ofertele comparabile este determinată de datele de pe piață și analiza pe care o face evaluatorul. Totuși, aceasta nu e singura secvență de aplicare; piața este cea care indică o anumită secvență.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții/oferte comparabile, reflectă **superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.**

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, această importanță va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Date referitoare la proprietățile comparabile din com. Hotarele, jud. Giurgiu și împrejurimi: vezi anexa (zece oferte actuale, din comună și din comunele relativ limitrofe, cu prețuri unitare cuprinse între 7,00 EUR/mp și 28,30 EUR/mp)

Se vor analiza proprietăți comparabile, care sunt amplasate în aceeași vecinătate cu proprietatea evaluată, oferte atasate în capitolul anexe.

Fișa de calcul a valorii terenului prin metoda comparației directe: Atasată în anexa.

Abordarea prin piață:

V_{teren} – 502 mp (nr. cad. 35390) = 36.400 lei echivalent 7.179 euro (14,3 EUR/mp)

La un curs BNR = 5,0722 Lei/Euro



IV.3. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior a fost estimată următoarea valoare:

Abordarea prin piață:

V_{teren} – 534 mp (nr. cad. 38356) = 18.400 lei echivalent 3.631 euro

În analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie să fie testate pentru a ne asigura că raportul de evaluare și concluziile sale respectă următoarele principii:

Valoarea este o predicție. Evaluatorul va reexamina rezultatele cât este posibil de obiectiv și se va încredința că rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor ce fac piața.

Valoarea este subiectivă. Valoarea unei anumite proprietăți imobiliare poate fi definită pentru diferiți cumpărători, datorită unor motive emotionale sau că este o investiție particulară sau altor cerințe. Deși o anumită proprietate se tranzacționează între doi indivizi particulari, pentru motive foarte personale și subiective, piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective.

Evaluarea este comparare. Analiza rezultatelor ce duc la estimarea finală a valorii, trebuie să ia în considerare o multime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare și nu o selecție arbitrară și inconsistentă de componente parțiale în cadrul fiecărei metode. Compararea este fundamentală pentru întregul proces și prin urmare este necesară o mare grijă la selecția și utilizarea tranzacțiilor comparabile.

Orientarea pe piață. În analiza finală, evaluarea trebuie să reflecte piața.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea

Abordarea prin piață este adecvată întrucât proprietatea analizată este un teren, iar pe piață sunt oferte de vânzare de proprietăți similare.

Precizia

Precizia unei evaluări se apreciază prin încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată.

Abordarea prin piață este suficient de precisă ca urmare a informațiilor de piață privind proprietăți comparabile care par să indice un tipar relativ uniform al pieței.

Cantitatea informațiilor

Cantitatea informațiilor despre vânzările / ofertele comparabile folosită în abordarea prin piață este suficient de mare.

**P.F. SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN –
EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
Evaluator Autorizat
ec. Marius Valentin SĂCEANU
Membru Titular ANEVAR – E.P.I., E.B.M.**

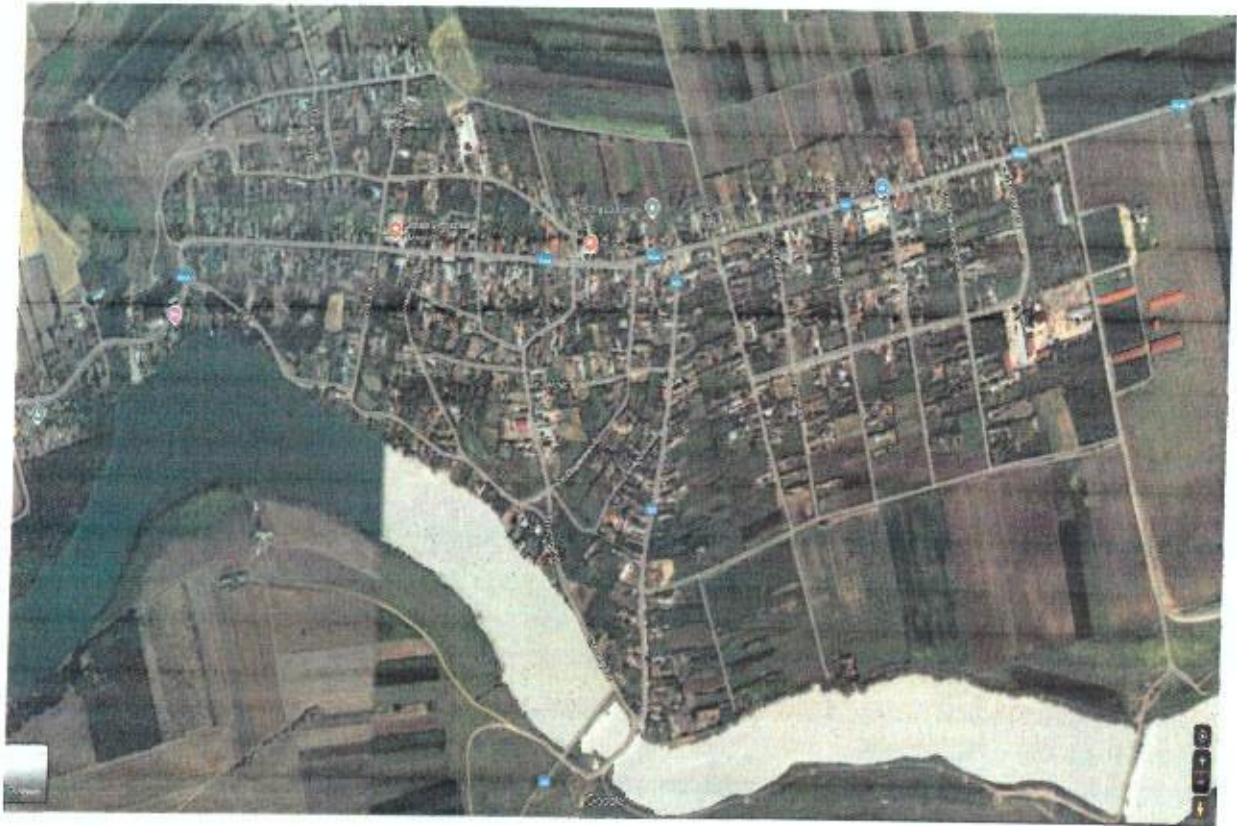
CAPITOLUL V

ANEXE

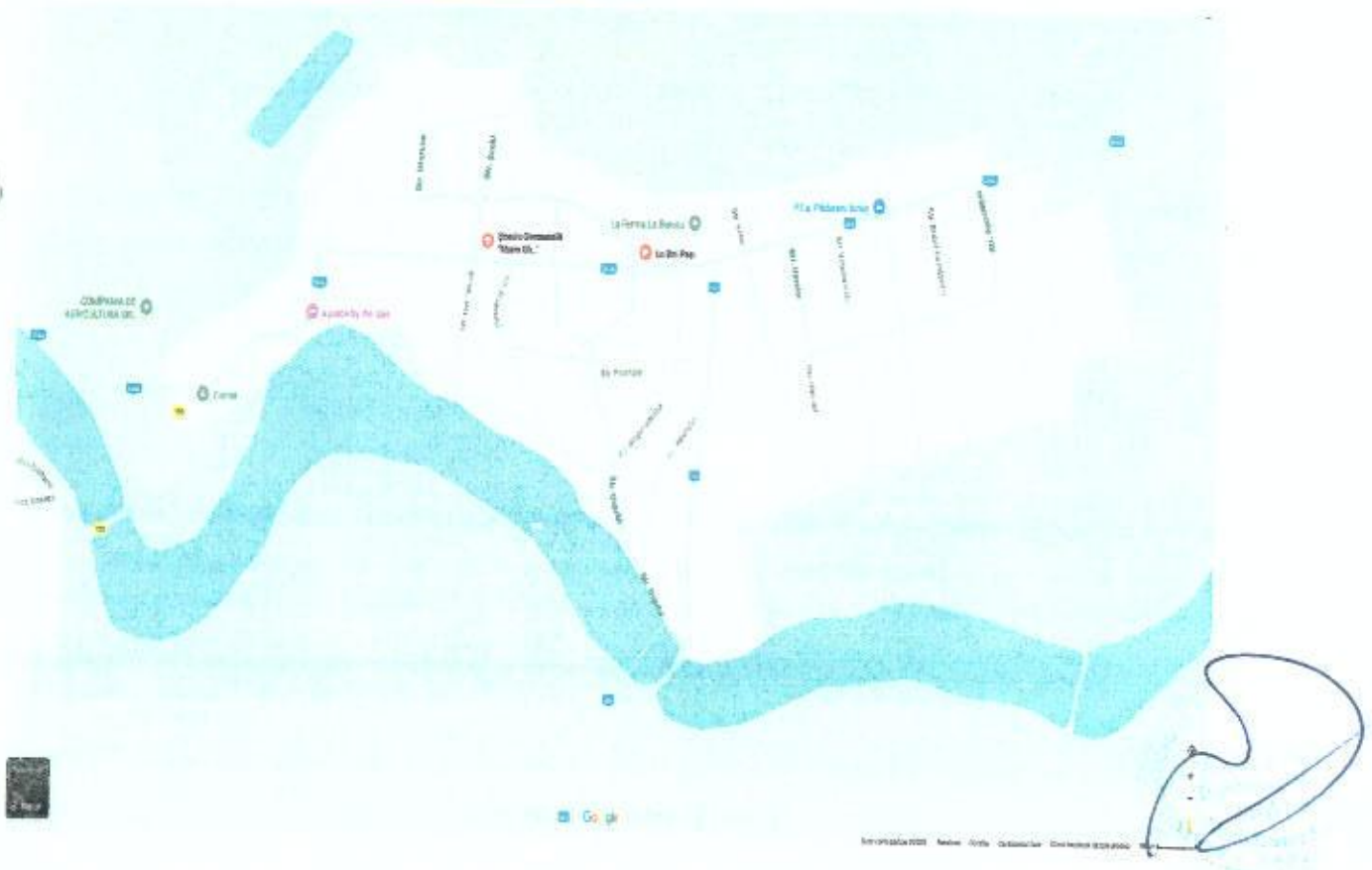
A blue circular stamp with illegible text inside, overlaid with a large, stylized handwritten signature in blue ink.

HARTĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ ANALIZATĂ

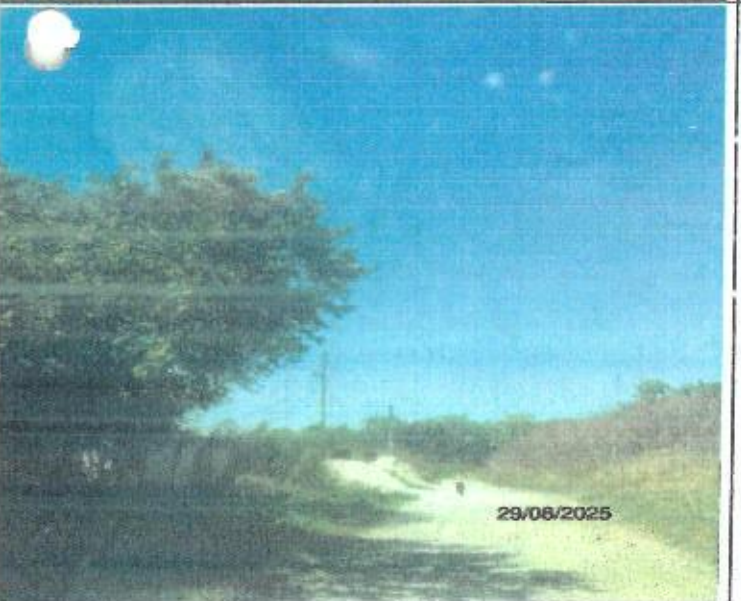
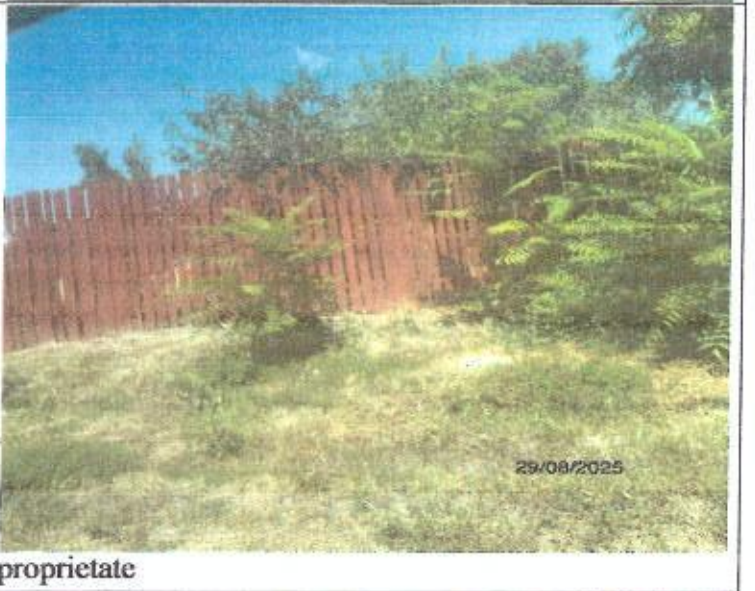
Sursa: Google Earth - <https://www.google.com/intl/ro/earth/>



Sursa: Google Maps - <https://www.google.ro/maps>



bun imobil/teren intravilan arabil – St = 534 mp / nr. cad. 38356, CF nr. 38356
com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Paulina Pascu nr. 13A, jud. Giurgiu



nă

proprietate

MARIUS VĂLE
Legitimă Nr. 2045
Specializarea: E.P. T.C.
ANEXA

CERTIFICARE

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

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

Evaluator Autorizat,
 ec. Marius Valentin SĂCEANU
 Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul, elaborator al lucrării de față, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat prin respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare, a cerințelor etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC, aferent îndeplinirii misiunii.

Îmi atribui deplina obiectivitate și echidistanță pentru întreg procesul de evaluare; nu condiționez rezultatele evaluării de îndeplinirea unor eventuale interese personale.

economist **Marius Valentin SĂCEANU**

membru titular ANEVAR



Prezentarea evaluatorului

Marius – Valentin Săceanu, P.F., cu sediul și punctul de lucru în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu (blvd. Bucuresti, bl. 45/4D, sc. E, et. 3, ap. 12, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu), care activează din anul 2011, înregistrat la A.J.F.P. Giurgiu cu C.I.F. 28699600, având ca obiect de activitate: consultantă pentru afaceri și management, alte activități prestate în principal întreprinderilor (conform clasificării - cod CAEN 7022).

Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) din anul 2010 – legitimație nr. 15887, valabilă la data evaluării (secțiunile: EPI - evaluări de bunuri imobile; EBM – evaluări de bunuri mobile).

Evaluatorul autorizat lucrează cu metodele și standardele ANEVAR, metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) adoptate de ANEVAR ca standarde naționale începând cu anul 2004.

Evaluatorul a executat lucrări de evaluare a proprietăților imobiliare - apartamente, terenuri + locuințe, terenuri intravilane și extravilane, spații comerciale și/sau industriale, imobile cu destinație specială (ex.: agricolă - fermă); bunuri mobile (utilaje, autovehicule, stocuri etc.) la nivelul județelor Giurgiu, Teleorman, Brăila, Călărași, Ialomița, Galați și a municipiului București.

Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională și nu a avut litigii cu beneficiarii referitor la lucrările întocmite sau litigii de altă natură. Împotriva evaluatorului nu au existat sancțiuni impuse de ANEVAR.

E-mail: mvsaceanu@gmail.com.

Telefon mobil, nr.: 0726.740.112.

Website: www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu

[http://ghidulprimariilor.ro/list/businessDetails/Expert evaluator proprietati imobiliare bunuri mobile - S%C4%82CEANU MARIUS VALENTIN/968888](http://ghidulprimariilor.ro/list/businessDetails/Expert%20evaluator%20proprietati%20imobiliare%20bunuri%20mobile%20-%20S%C4%82CEANU%20MARIUS%20VALENTIN/968888)

<http://www.paginiaurii.ro/companii/GIURGIU/27340440378002015FREE/S%C4%82CEANU+G.+MARIUS+VALENTIN-EXPERT+EVALUATOR+DE+PROPRIET%C4%82%C5%A2I+IMOBILIARE/>

www.zoom-biz.ro (articole de promovare)



Teren intravilan arabil, comuna Gogoşari, sat Gogoşari, str. Paulina Pascu nr. 13A, jud.

Giurgiu. nr. cad. 38356: St = 534 mp

CF nr. 38356

ABORDARE PRIN PIATĂ (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
Suprafata	534,00	2.580	2.800	2.500	2.466
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		5,81	7	8	8,0
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		5,8	7,0	8,0	8,0
Pret de oferta/vanzare (5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0,29	0,35	0,40	0,40
Pret ajustat		5,52	6,65	7,60	7,60
Conditii de piata	data evaluarii	recent	recent	recent	recent
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		5,52	6,65	7,60	7,60
Localizare	com. Gogoşari, sat Gogoşari, jud. GR - periferic SV, planul II	com. Gogoşari, sat Gogoşari, jud. Giurgiu - central	com. Putineiu, jud. Giurgiu - median	com. Putineiu, sat Vieru, jud. Giurgiu - median	com. Putineiu, sat Vieru, jud. Giurgiu - median
Valoarea ajustării (%)		-10%	-5%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-0,55	-0,33	0,00	0,00
Preţ ajustat		4,97	6,32	7,60	7,60
Destinatia (utilizarea terenului)	teren intravilan arabil	intravilan curţi-construcţii	intravilan curţi-construcţii	intravilan curţi-construcţii	intravilan curţi-construcţii
Valoarea ajustării (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	-0,38	-0,38
Preţ ajustat		4,72	6,00	7,22	7,22
Utilități	fără	fără	fără	fără	fără
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preţ ajustat		4,72	6,00	7,22	7,22
Suprafata	534,00	2.580	2.800	2.500	2.466
Valoarea ajustării (%)		4,09%	4,53%	3,93%	3,86%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,19	0,27	0,28	0,28
Preţ ajustat		4,91	6,27	7,50	7,50
Acces la proprietate (front stradal)	drum de exploatare / 28 ml	DJ504A / 25 ml	stradp asfaltată / 40 ml	stradă asfaltată	2 x stradă asfaltată
Valoarea ajustării (%)		10%	10%	-10%	-20%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-0,49	-0,63	-0,75	-1,50
Preţ ajustat		4,42	5,65	6,75	6,00
Înclinare/Alele	nu	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preţ ajustat		4,42	5,65	6,75	6,00
Total ajustare bruta		1,48	1,55	1,41	2,16
Valoarea estimata	rotund	6,8 EUR/mp		34,49 LEU/mp	
S teren = 534 mp	3.631 €	18.400 LEI	5,0722 RON / 1 EUR		



84

Toate județele

Toate categoriile



0,90€/m²

Teren extravilan

27 000 EUR negociabil



Chitu Florica

Adaugă agent

imo



Agenții imobiliare

Descriere

Vand teren extravilan 3 hectare, in comuna Gogosasi , Jud. Giurgiu
Telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

ID anunț: 1747651159

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Vizualizări: 66

Raportează

Mesaj

Fă ofertă

Distribuie anunțul pe



Anunțuri recomandate

imo

Adaugă anunț



Agenții imobiliare

Toate județele

Toate categoriile



Teren de vanzare Giurgiu comuna
Gogosari sat Izvoru

40 000 EUR negociabil



Victor

Vezi toate anunțurile

1,31 €/m²

Specificații

Descriere

Vand teren arabil. Lot1 2500 mp arabil extravilan, tarla 20 ,parcela 1, Lot2 2300 mp arabil extravilan, tarla 20, parcela 3, Lot3 800mp extravilan, tarla 20, parcela 2. Lot 4 24900 mp extravilan ,tarlale 7,8,9,10,11,13,17. Total teren 30500 mp pe aza localitati Gogosari sat Izvoru

ID anunț: 1741874724

Vizualizări: 29

Raportează

Fă ofertă

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

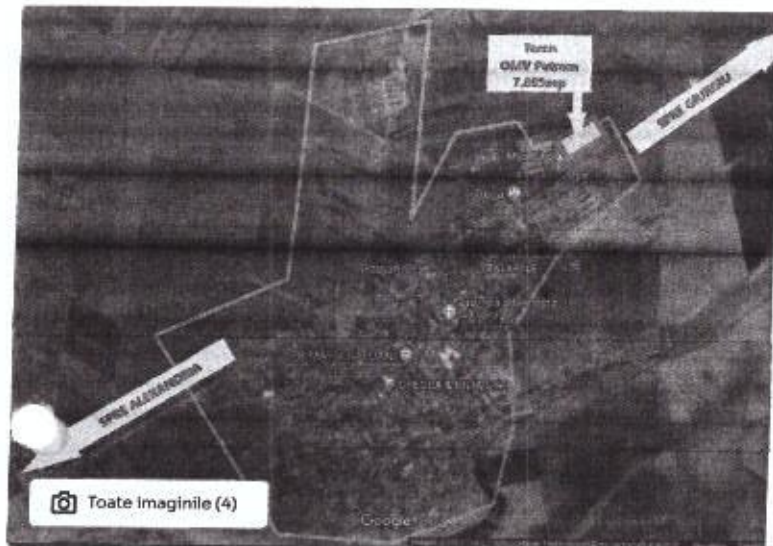
Distribuie anunțul pe



OMV Petrom >

Înapoi

Distribuie



Vânzare Teren in Gaujani (GR) - OMV Petrom SA

1300 € 4 €/m²

Alexandru Vaetis

OMV Petrom

☎ 0372 160 927

Gaujani, Gaujani, Giurgiu

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 7805 m²

Teren: urbană

Tip: urbană

Insulină:

Proces:

Documente:

Documente:

Documente:

Vânzător: agentie

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

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

Trimite mesajul

Descriere

OMV Petrom SA vinde Teren in Com. Gaujani, Sos. Giurgiului nr. 1, jud. Giurgiu.

87

storia

De vanzare ▾ De inchiriat ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

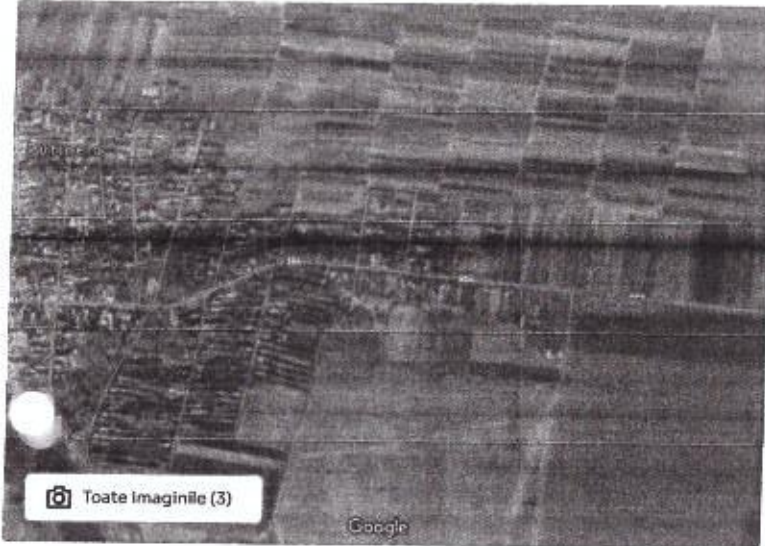
Contul meu

Adaugă anunț

OMV Petrom >

Înapoi

Distribuie



are teren in Com. Putineiu (Giurgiu)_OMV Petrom SA

380 € 5 €/m²

Alexandru Vaetis

OMV Petrom

☎ 0372 160 927

Putineiu, Giurgiu

an de vanzare

Suprafață utilă: 6593 m²

Teren:

Tip: urbana

Instanți:

Proces:

Documente:

Documente:

Tip:

Intermedier: agenție

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

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

Trimite mesajul

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren intravilan, in categoria curti constructii, suprafata de 6.593 mp, situat in Com. Putineiu, Str. Iazului nr. 1, iud. Giurgiu.

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

tere

Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Terenuri - Giurgiu / Terenuri - Gogosari

PRIVAT

Chat

Salvate

Notificari

Contul tău

Nicu
[uri=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fvand-teren-2-580mp-comuna-gogosari-giurgiu-deschidere-25m-la-dj504a-IDjGwWA.html&ref[0][action]=redirec%2Foferte/user/kGQI/]

Adaugă anunț n



Trimită mesaj

072 365 0260 (tel:0723650260)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [oferte/user/kGQI/]

LOCALITATE

Gogosari
Giurgiu



Vezi locația pe hartă

~14.800€

Postat 05 august 2025



Vand teren 2.580mp, comuna Gogosari, Giurgiu, deschidere 25m la DJ504A

75 000 lei

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 580 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

~5,74€/m²

imo

Adaugă anunț



Agenții imobiliare

Toate județele

Toate categoriile

Vand Teren de 2.580 mp de vânzare în comuna Gogoșari, jud. Giurgiu, cu deschidere 25m la DJ504A

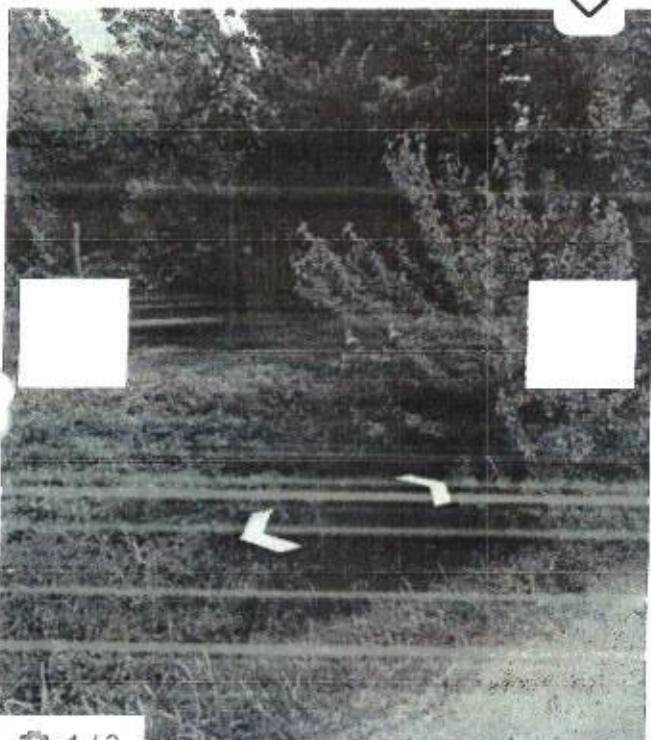
15 000 EUR



Nicu

Vezi toate anunțurile

5,84 €/m²



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

tate

Chat

Salvate



Contul tău

[http://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
[url]=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Fd%2Foferta%2Fvand-
doua-loturi-de-teren-in-comuna-putineiu-jud-giurgiu-
IDjGzOU.html&ref[0][action]=redirector&ref[0]
[method]=index]

Adaugă anunț n



Înapoi Pagina principală / Imobiliare / Terenuri - Giurgiu / Terenuri - Putineiu

Postat 06 august 2025



PRIVAT

Vând doua loturi de teren in comuna Putineiu, jud Giurgiu

7 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 2 800 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

Alex
Pe OLX din noiembrie 2022
Activ pe 06 august 2025
[/oferte/user/FIRTR/]

Trimite mesaj

072 003 0620 [tel:0720030620]

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/FIRTR/]

DESCRIERE

Vând doua loturi de teren intravilan, lipite unul de celalalt cu o deschidere totala la strada asfaltata de 40 metri liniari. Suprafată totală 2800 mp, un lot de 1500 iar celalalt se 1300 mp. Acte si taxe la zi. 3 euro mp. negociabil.

ID: 290897856

Vizualizări: 46

Raportează

LOCALITATE

Putineiu
Giurgiu



Vezi locația pe hartă

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Alex
Pe OLX din noiembrie 2022
Activ pe 06 august 2025
[/oferte/user/FIRTR/]

072 003 0620 [tel:0720030620]

DREPTURILE CONSUMATORILOR

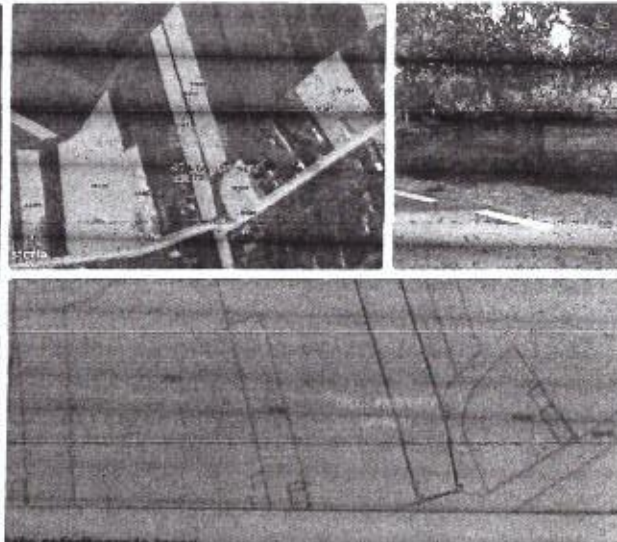
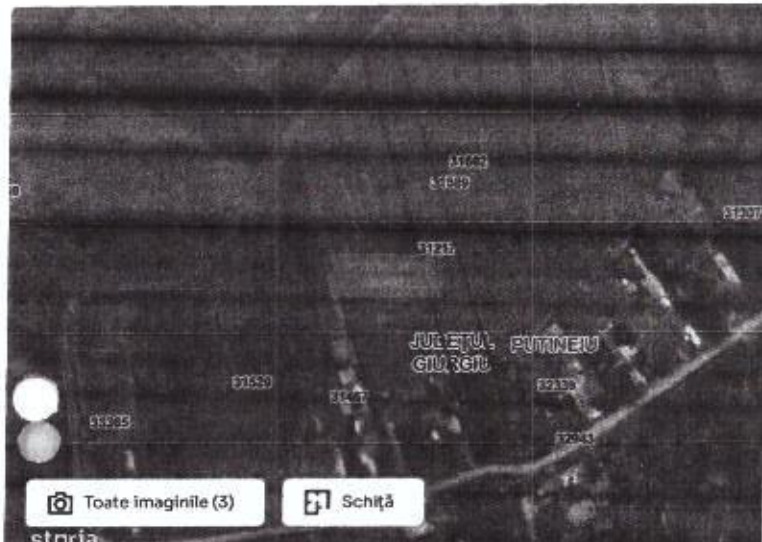
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Dicos Property Giurgiu >

◀ Înapoi

🔗 Distribuie



in intravilan 2.500 mp - Vieru, Giurgiu

0000 € 8 €/m²

Cristina Dima

Dicos Property Giurgiu

☎ 0727 597 097

Vieru, Putineiu, Giurgiu

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2500 m²

Tip teren: intravilan

Utilizabil: -

Destinație: -

Tip sol: -

Acoperș: asfaltat

Servicii: -

Statut: -

Intermedier: agenție

📄 Plan de Dezvoltare Spațială

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. O.I.X On'line Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

92

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

tate

💬 Chat

📌 [/anunturi-salvate/search/](#)

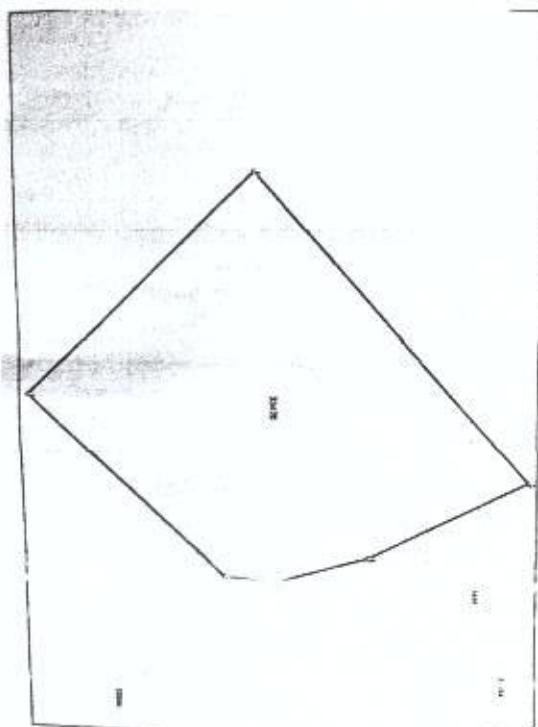


👤 Contul tău

[\[http://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fsd%2Foferta%2Fteren-intravilan-vieru-giurgiu-IDiO9V5.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index\]](http://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fsd%2Foferta%2Fteren-intravilan-vieru-giurgiu-IDiO9V5.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

➕ Adaugă anunț n

🏠 Inapoi [Pagina principala/](#) [/ Imobiliare/](#) [/ Imobiliare/](#) [/ Terenuri/](#) [/ Imobiliare/terenuri/](#) [/ Terenuri - Giurgiu/](#) [/ Imobiliare/terenuri/giurgiu-tudst/](#) [/ Terenuri - Vieru/](#) [/ Imobiliare/terenuri/vieru/](#)



PRIVAT ⓘ



Adrian

Pe OLX din iulie 2014

Activ pe 09 august 2025

[/oferte/user/rRDH/](#)

Trimite mesaj

☎ 072 722 1169 [tel:0727221169]

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/rRDH/](#)

LOCALITATE

📍 Vieru
Giurgiu



Vezi locația pe hartă

Postat 09 august 2025

Teren intravilan Vieru - Giurgiu

8 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ



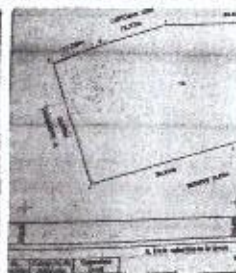
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Inapoi

Distribuie



teren de vanzare cu acces asfaltat

1 668 000 € 11 €/m²

Liviu

Anunt proprietar

0769 918 796

Toporu, Toporu, Giurgiu

Caracteristici de vanzare

Suprafata utila:	1668 m ²
Tip teren:	Intravilan
Tip utilizare:	rurala
Acces:	da
Tip proprietate:	privat
Utilitati:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apa curenta <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> canalizare

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. **Multumesc!**

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

Se ofera un teren de vanzare in mediul rural. Ideal pentru constructie.

974

**Calcul estimat - valoare orientativă stabilită prin
expertiza întocmită de Camera Notarilor Publici**

▪ Sursa de informatii:

Camera Notarilor Publici București - "Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare. Județele Călărași, Giurgiu, Ialomița, Teleorman" / Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Giurgiu

Sursa web: <http://www.unnpr.ro>

În urma consultării Ghidului, potrivit prevederilor alin. (11) al art. 6 din Ordinul nr. 90/2016 în cazul bunului imobil teren intravilan arabil a fost obținut următorul rezultat:

Valoare totală proprietate imobiliară:

489 EUR echivalent 2.479 RON

valoare fără TVA

*Pentru teren, încadrarea proprietății imobiliare a fost făcută după Documentatie privind stabilirea valorilor minime orientative de pe piata imobiliara - terenuri, Anexa 3.2.7 Terenuri intravilane situate în mediul RURAL, categorie localitat rurală: categoria a III-a, valoare minimă orientativă 2,5 EUR/mp.

- Corecție pentru categorie de folosință: 0,85 (arabil).
- Corecție pentru lipsa rețelei de apă/canalizare: 0,80 (distanță până la rețeaua publică >500 m.)
- Corecție pentru lipsa rețelei de gaze: 0,80 (distanță până la rețeaua publică >500 m.)
- Corecție pentru lipsa rețelei de electricitate: 0,99 (la gard)

Calcul unitar: $2,50 \text{ EUR/mp} \times 0,85 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,99 = 1,35 \text{ EUR/mp}$.

Valoare totală teren evaluat: $534 \text{ mp} \times 1,35 \text{ EUR/mp} = 720,9 \text{ EUR}$

Denumire bun	Valoare conform Ghidului Notarilor Publici (EUR)	Valoare conform Ghidului Notarilor Publici (RON)
teren intravilan arabil 534 mp	721	3.657

valoare fără TVA



95

Camera Notarilor Publici Bucuresti

Str. Știrbei Vodă nr.58, Sector 1, Bucuresti, cod:010116, tel: 021-311-7281, 021-311-7290



STUDIU DE PIATA pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în judetele:

Calarasi



Giurgiu



Ialomita



Teleorman



STUDIU DE PIATA
pentru anul 2025
privind valorile minime imobiliare in
Judetul GIURGIU

- 2025 -

CAPITOLUL 1 - PREZENTARE GENERALA

1.1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este **CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI**, cu sediul în Municipiul București, str. Știrbei Vodă nr. 58, sector 1, CIF 8474506.

1.2. AUTORUL LUCRĂRII

S.C. DUMITRAȘCU EXPERTIZE SRL

Bd. Ion Mihalache nr.339, bl.15, sc.E, parter, ap. 130, cam.1, Bucuresti
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/4672/2011, CUI: 28351788

1.3. OBIECTUL LUCRĂRII

***“Studiu de piață pentru anul 2025
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman.”***

Lucrarea urmareste stabilirea **valorilor orientative** pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial pentru uzul Birourilor Notariale, avand in vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, fiind un **studiu al pietei imobiliare locale** ca urmare a analizei tranzactiilor efectuate in anii anteriori si a anticiparii evolutiei viitoare a acesteia.

1.4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea a fost întocmită de colective de experți autorizați de Ministerul Justiției și evaluatori atestați ANEVAR, **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr. 26 / 10.09.2024**, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse in ghid ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomanda**, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificarea proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

Din cauza oierentei imperfecțiuni, pieței 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.

1.5. BAZA LEGALA

- Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, care în conformitate cu prevederile art.111 alin.(4) și (5), prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza *studiile de piață* care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piețele imobiliare specifice în anul precedent.

Studiul de piață a fost realizat printr-o analiză de tip statistic, respectiv analiza informațiilor de pe site-urile de specialitate, informații publicate I.N.S., studii de piață ale societăților de profil, informații și statistici publicate de ANEVAR. Datele și informațiile utilizate în studiu au fost obținute din surse disponibile public.

1.9. STANDARDE PROFESIONALE, TRATATE DE SPECIALITATE ȘI ACTE NORMATIVE PE CARE SE BAZEAZĂ REALIZAREA STUDIULUI

Actele normative și de reglementare, în principal din domeniul imobiliar, precum și bibliografia ce a fost avută în vedere, se referă la :

- Legea nr.114/1996 – *Legea locuinței*, republicată în dec. 1997;
- *Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor și Construcțiilor*, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – *Fond funciar*, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – *Arii și volume convenționale*;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiza Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.
- *Evaluarea proprietății imobiliare* – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- *Standarde Internaționale de Evaluare* – IVSC;
- *Inspekția proprietăților în scopul evaluării*, ing. C.Șchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- *Ghid practic de evaluare imobiliară* – Ed. Tribuna Economică;
- Colecția: *Buletine Tehnice Documentare* – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R.
- Revista „*Valoarea, oriunde este ea*” – publicată de ANEVAR;
- Recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute la art.111 din Codul Fiscal, prezentate în Anexa la Hotărârea Consiliului Director ANEVAR nr.74/2022;
- Caietul de sarcini nr.1285/2024 pentru actualizarea studiilor de piață în 2024, elaborat de Camera Notarilor Publici București.

1.10. STRUCTURA GENERALĂ A LUCRĂRII

Lucrarea a fost structurată pe circumscriptii judecatorești - în cadrul cărora au fost detaliate mai multe secțiuni, dintre care :

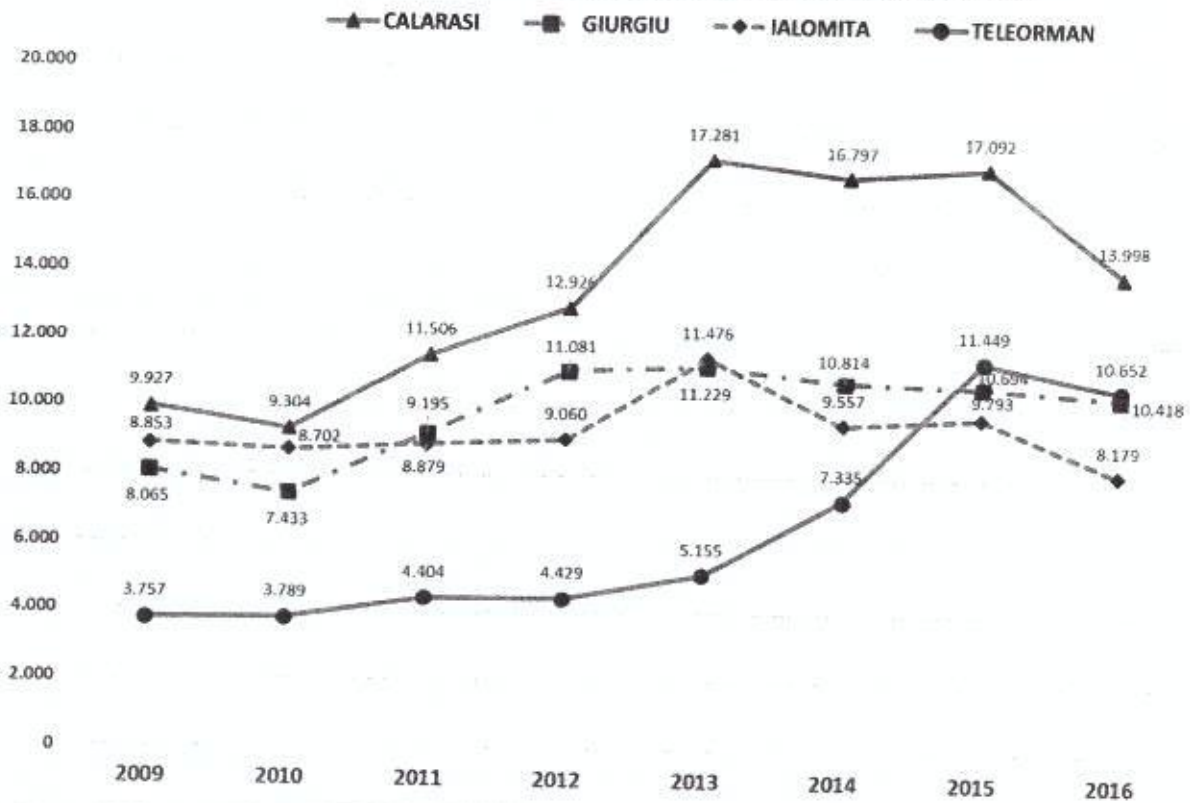
- Apartamente situate în blocuri de locuit ;
- Clădiri individuale, anexe, terenuri intravilane – în mediu urban și rural ;
- Spații (comerciale, birouri, industriale, de depozitare) – în mediu urban și rural ;
- Terenuri în extravilanul localităților urbane.

La nivelul întregului județ, au mai fost stabilite și valori minime pentru:

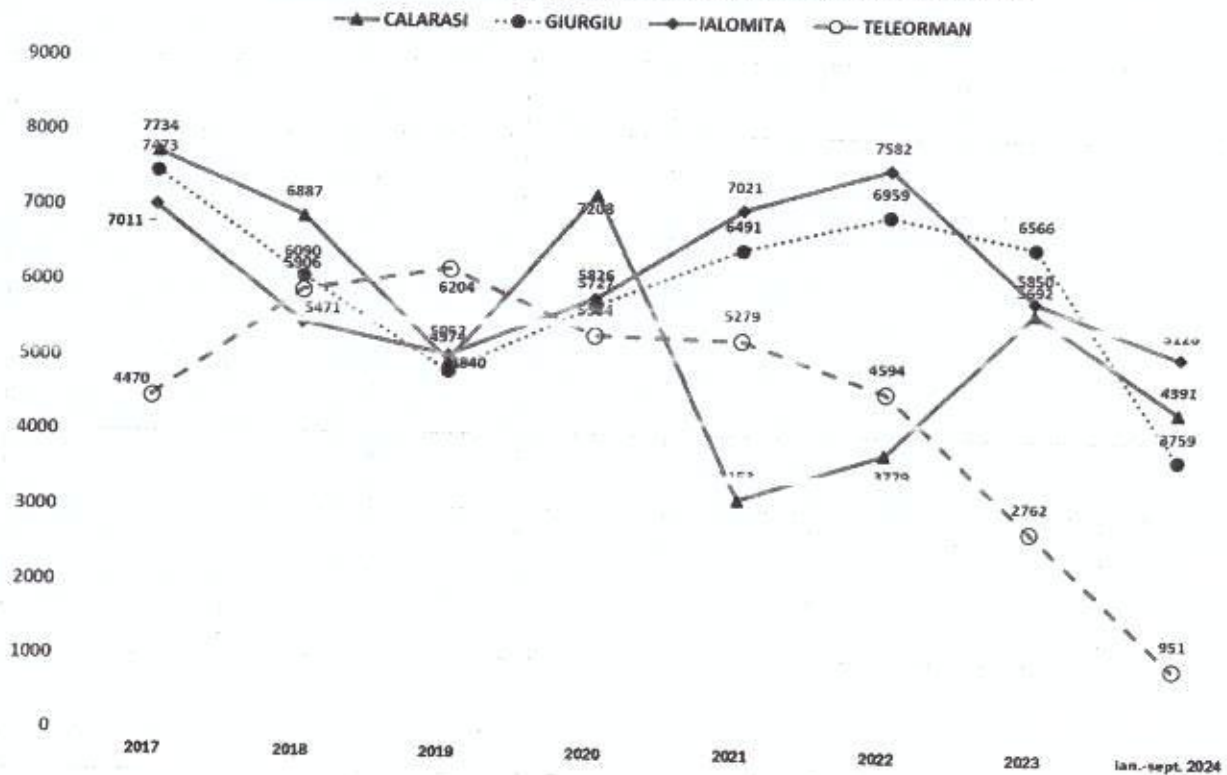
- Terenuri agricole (în extravilanul localităților rurale) ;
- Terenuri ocupate cu vegetație forestieră.

99

Numărul tranzacțiilor imobiliare în perioada 2009 - 2016



Numărul tranzacțiilor înregistrate de ANCFI în perioada ian. 2017 ÷ sept. 2024



Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în jud. Giurgiu
- Strict pentru uzul birourilor notariale și pentru celelalte cazuri prevăzute de lege -

b) Corecții pentru lipsa unor dotări edilitare și alte criterii

Tabele 2.3.2.

1. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE APĂ / CANALIZARE

(Pondere: 60% apă / 40% canalizare)

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100-200 m	200-500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,980	0,930	0,900	0,820	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,990	0,980	0,950	0,930	0,850
500.001 ... 1.000.000 EUR	0,995	0,990	0,975	0,960	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,998	0,995	0,990	0,980
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,990	0,980

Obs: Pentru determinarea valorii ponderate a corecțiilor, se vor folosi exemplele de mai jos. Presupunând că valoarea terenului liber, conform încadrării din grilă este sub 100.000 EUR, avem:

- **Lipsă rețea canalizare** (disponibilă la gard), iar rețeaua de apă este în incintă, vom calcula noul coeficient de corecție, astfel:
 $C = 0,6 + 0,98 \times 0,4 = 0,992$
- **Lipsă rețea apă** (disponibilă la 80 m de gard), dar rețeaua de canalizare se află în incintă. Vom recalcula corecția, astfel:
 $C = 0,4 + 0,93 \times 0,6 = 0,958$

2. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE GAZE

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100-200 m	200-500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,970	0,920	0,880	0,820	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,990	0,970	0,940	0,920	0,850
500.001 ... 1.000.000 EUR	0,995	0,980	0,965	0,955	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,995	0,990	0,989	0,982
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,990	0,980

3. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE ELECTRICITATE

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100-200 m	200-500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,990	0,930	0,900	0,840	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,992	0,980	0,960	0,940	0,900
500.001 ... 1.000.000 EUR	0,996	0,990	0,980	0,970	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,997	0,994	0,990	0,980
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,995	0,990

NOTĂ: Corecțiile de mai sus (pentru rețele de apă/canal, gaze, electricitate) se aplică numai în situația existenței unui document oficial, care să ateste distanța până la rețeaua publică de utilități.

NOTĂ: Corecțiile pentru lipsa rețelelor de utilități NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.

Zonarea localitatilor rurale din Circumscripția Judecatoriei Giurgiu

Pentru stabilirea valorilor este necesara clasificarea comunelor și satelor după categorii, respectiv în Categoria I, II și III.

Comuna / Categoria		Satul / Categoria	
Adunații Copăceni	categoria I	Adunații Copăceni	categoria I
		Darasti Vlasca	categoria I
		Mogosesti	categoria I
		Varlaam	categoria I
Baneasa	categoria I	Baneasa	categoria I
		Frasinu	categoria II
		Pietrele	categoria II
		Sfântu Gheorghe	categoria II
Calugareni	categoria I	Calugareni	categoria I
		Branistari	categoria I
		Crucea de Piatră	categoria I
		Hulubesti	categoria I
		Uzunu	categoria I
Comana	categoria I	Comana	categoria I
		Budeni	categoria I
		Falastoaca	categoria I
		Gradistea	categoria I
		Vlad Tepes	categoria I
Daia	categoria I	Daia	categoria I
		Plopsoru	categoria I
Fratesti	categoria I	Fratesti	categoria I
		Cetatea	categoria I
		Remus	categoria I
Gaujani	categoria III	Gaujani	categoria III
		Cetatuia	categoria III
		Pietrisu	categoria III
Ghimpati	categoria I	Ghimpati	categoria I
		Copaciu	categoria I
		Naipu	categoria I
		Valea Plopiilor	categoria I
Gogosari	categoria III	Gogosari	categoria III
		Draghiceanu	categoria III
		Izvoru	categoria III
		Ralesti	categoria III
Gostinu	categoria III	Gostinu	categoria III
Gostinari	categoria III	Gostinari	categoria III
		Mironesti	categoria III
Herasti	categoria I	Herasti	categoria I
		Milostesti	categoria I
Iepuresti	categoria I	Iepuresti	categoria I
		Banesti	categoria II
		Chirculesti	categoria II
		Gorneni	categoria I
		Stilpu	categoria I

ANEXA

**DOCUMENTE DE PROPRIETATE, TEHNICE ȘI/SAU JURIDICE
PUSE LA DISPOZIȚIE DE
BENEFICIARUL / CLIENTUL/ DESTINATARUL RAPORTULUI:
U.A.T. Comuna Gogoșari, jud. GR
*– în calitate de proprietar/contribuabil***

- total 4 file -

ÎNTOCMIT:
Evaluator autorizat,
cc. Marius Valentin SĂCEANU





ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind stabilirea oportunității vânzării unor bunuri imobile, denumite terenuri arabile intravilane situate în sat Gogoșari, str. Paulina Pascu, nr. 27A, în suprafață de 362 mp, și nr. 13A în suprafața de 534 mp, identificate prin CF 38355 și CF 38356, precum și teren arabil intravilan situat în tarla 11 în suprafața de 700 mp identificat prin CF 38353 aparținând domeniului privat al comunei Gogoșari, județul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GOGOȘARI

întrunit în ședință ordinara

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 2136/16.06.2025 al primarului comunei Gogoșari;
- raportul de specialitate nr. 2137/16.06.2025
- anunț public nr. 2138/16.06.2025
- avizul nr.22/30.07.2025 al comisiei de administrație publică locală, juridica, de apărare a ordinii publice, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului;
- avizul nr.22/30.07.2025 al comisiei de buget-finante, urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, dezvoltare regională, integrare europeană, investiții;
- avizul nr. 22/30.07.2025 al comisiei pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement;
- solicitarea nr. 1679/12.05.2025 a domnului Nica Adrian Sorin, cu privire la intenția de a achiziționa bunul imobil identificat prin CF 38355,
- solicitarea nr. 1782/16.05.2025 a domnului Bourosu Victor, cu privire la intenția de a achiziționa bunul imobil identificat prin CF 38356,
- solicitarea nr. 115/15.01.2025 și nr. 764/10.03.2025 a domnului Octavian Manastireanu, reprezentant al LIVE SOLAR INVEST RETURN SCS, cu privire la intenția de a achiziționa bunul imobil identificat prin CF 38353 în suprafața de 700 mp
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Gogoșari nr. 69/29.11.2019 privind aprobarea Procedurilor de administrare a domeniului public și a domeniului privat al comunei Gogoșari, județul Giurgiu, modificată și completată prin hotărârea nr.23/30.04.2020;
- prevederile art.108 lit.e), art.129 alin.(6) lit.b), art.139 alin. (2), lit. g), art.197, art.198 alin.(1)-(2), art.200, art.363 alin.(2), din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 553 alin.(1) și (4) din Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.29 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 din O.G. nr.24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

Adoptata cu 11 voturi pentru, 0 voturi impotriva și 0 abțineri din totalul de 11 consilieri în funcție și 11 consilieri prezenți

Nr. 23

Gogoșari, 30 iulie 2025



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrascmneaza,
SECRETAR GENERAL
COSAT MARIANA

Marian

- Art.1** Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile, denumite teren arabil intravilan situate in sat Gogosari, str. Paulina Pascu, nr. 27A, in suprafata de 362 mp si nr. 13A in suprafata de 534 mp, identificate prin CF 38355 si CF 38356, precum si teren arabil intravilan situat in tarla II in suprafata de 700 mp identificat prin CF 38353, toate aparținând domeniului privat al comunei Gogoșari, județul Giurgiu, în vederea creșterii veniturilor bugetare și asigurarea fondurilor necesare finanțării obiectivelor de investiții din bugetul local de venituri și cheltuieli al comunei Gogoșari.
- Art.2** Se aprobă întocmirea, de către un evaluator autorizat, a Raportului de evaluare pentru determinarea valorii de piață a bunurilor menționate la art. 1) aparținând domeniului privat al comunei Gogoșari, județul Giurgiu, identificate conform planurilor de amplasament anexate care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului-Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului comunei Gogoșari și compartimentelor de specialitate pentru ducere la îndeplinire, și se va aduce la cunoștință publică prin grija secretarului general al comunei.

HOTĂRÂȘTE:

republicată, cu modificările și completările ulterioare;
In temeiul art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;



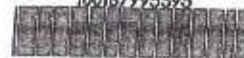
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38356 Gogosari

Nr. cerere	34465
Ziua	31
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187925525



105

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Gogosari, Loc. Gogosari, Str PAULINA PASCU, Nr. 13A

Nr. crt	Nr. cadastru nr topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referințe
A1	38356	534	Teren imprejmuit; TEREN IMPREJMUIT PE TOATE LATURILE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34465 / 31/03/2025		
Act Administrativ nr. 35, din 28/06/2011 emis de CONSILIUL LOCAL GOGOSARI; Act Administrativ nr. 1115, din 28/03/2025 emis de COMUNA GOGOSARI; Act Administrativ nr. 1113, din 28/03/2025 emis de COMUNA GOGOSARI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GOGOSARI, CIF:5026621, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind deznembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	1.528
8	9	19.888
9	1	6.587

⁹⁹ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
⁹⁹⁹ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
07-04-2025

Asistent Registrator,
MARIANA BONTEANU

Referent,

Data eliberării,
/ /

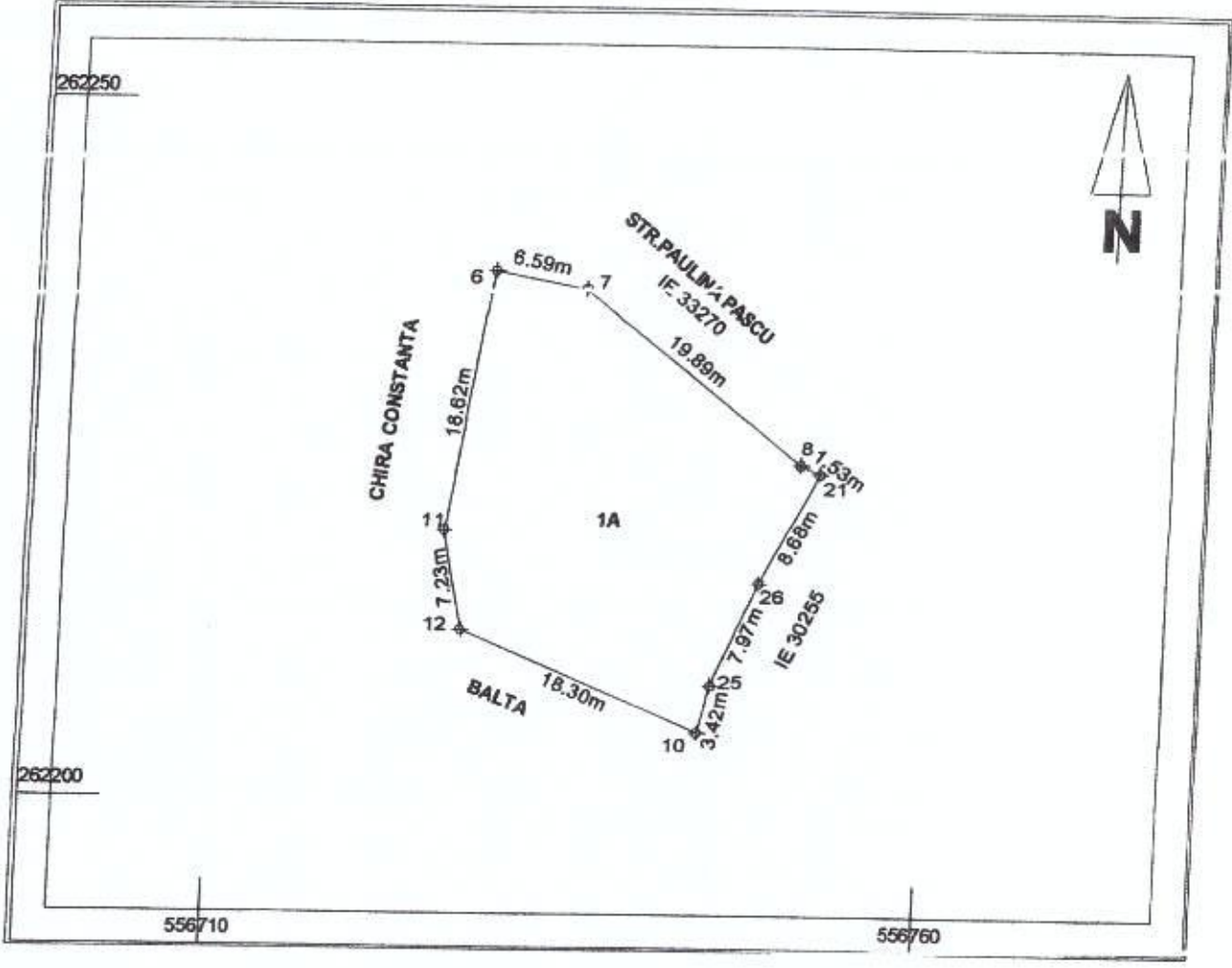
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document este eliberat gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 500

NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ A IMOBILULUI (MP)	ADRESA IMOBILULUI
38356	534	COM. GOGOSARI LOC. GOGOSARI STR. PAULINA PASCU NR. 13A JUDETUL GIURGIU
NR. CARTEA FUNCIARĂ		UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ (UAT)
		GOGOSARI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
NR. PARCELA	CATEGORIE DE FOLOSINTA	SUPRAFAȚA DIN MĂSURĂTORI (M.P.)	MENTIUNI
1	A	534	TEREN ÎMPREJMUIT PE TOATE LATURILE
TOTAL		534	
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII			
COD	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL (M.P.)	MENTIUNI
TOTAL			
SUPRAFAȚA TOTALĂ MĂSURATĂ A IMOBILULUI = 534 MP SUPRAFAȚA DIN ACT = 534 MP			
Executant: TEODORESCU GEORGE SORIN Confirm executarea măsurătorilor la terca, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din terca Semnătura,		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura,	
Semnat digital de TEODORESCU GEORGE-SORIN Data: 2025.03.31 12:54:24 +03'00'		Semnat digital de Calin Ionel Data: 2025.03.31 13:19:49 +03'00'	
Data: 25.03.2025		Data: 25.03.2025	

Președinte de sedință
Trifu Valeriu - Anghel



Secretar general
Costa Mariana
LUCIAN