

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 41/27.07.2023

87

**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 E, etajul 3 apartamentul 12, județul Giurgiu;  
C.I.F. 28699600 telefon mobil: 0726.740.112;

e-mail: [mvsaceanu@gmail.com](mailto:mvsaceanu@gmail.com); [www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu](http://www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu)

# 138 /30.05.2023

# RAPORT DE EVALUARE PENTRU ÎNCHIRIERE

TEREN INTRAVILAN nr. cad. 35301, CF nr. 35301  
St = 382 mp

Localizare: com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Poieniței nr. 9A, jud. Giurgiu

CLIENT și DESTINATAR

**U.A.T. COMUNA GOGOȘARI**

comuna Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 94, județul Giurgiu



28

30.05.2023

# SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Catre: U.A.T. COMUNA GOGOȘARI<sup>1</sup> - cu sediul în comuna Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghețmez nr. 94, județul Giurgiu.

Referitor la :

teren intravilan arabil - suprafață totală 382 mp (nr. cad. 35301, CF nr. 35301 - com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Poieniței nr. 9A, jud. Giurgiu)

Urmare a solicitării dumneavoastră, 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 informării clientului.

P.F. SĂCEANU G. MARIUS-VALENTIN – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE prin evaluatorul autorizat EPI, EEM, Marius Valentin SĂCEANU, membru titular ANEVAR cu legitimaria nr. 15887, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

In baza informatiilor disponibile in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia evaluatorului este ca valoarea minimă de inchiriere a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise in acest raport, la 29.05.2023, este:

Abordarea prin venit:

Valoarea minimă (prin intravilan 382 mp) = 112 Eur/an echivalent 554 lei/an

(9,33 EUR/lună echivalent 46,17 RON/lună)

Valoarea este propusă pentru o perioadă de inchiriere de 10-12 ani.

Valoarea minimă propusă a chiriei:

Abordarea prin venit:

Valoarea minimă (prin intravilan 382 mp) = 112 Eur/an echivalent 554 lei/an

(9,33 EUR/lună echivalent 46,17 RON/lună)

Valoarea estimată nu conține TVA.

Data raportului de evaluare: 24.04.2023.

Data evaluării: 21.04.2023

Curs valutar oficial EUR la data raportului de evaluare: 1 EUR = 4,9305 RON.

# 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, scopul si utilizarea 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 clădirii. Abordarea prin cost
- IV.3. Estimarea chiriei. Abordarea prin venit
- IV.4. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA INCHIRIERII IMOBILULUI
- IV.5. Rezultatul evaluării. Opinia si concluziile evaluatorului

## Cap V ANEXE

- V.1. Grila calcul – Abordarea prin piață
- V.2. Documente de proprietate
- V.3. Documentație fotografică



## CAPITOLUL I

### INTRODUCERE

#### I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul raportului de evaluare îl constituie activul fix teren intravilan 382 mp (nr. cad. 35301, CF nr. 35301), proprietate situată în com. Gogoşari, sat Gogoşari, str. Poieniței nr. 9A, jud. Giurgiu, administrat de UAT Comuna Gogoşari<sup>1</sup>, județul Giurgiu – domeniul public, cu sediul în comuna Gogoşari, sat Gogoşari, str. Petre Ghelmez nr. 94, județul Giurgiu.

Scopul raportului de evaluare: îl constituie analiza oportunității închirierii, estimarea valorii de circulație a imobilului și a valorii minime a chiriei anuale.

Tipul de valoare: valoarea estimată este valoarea de piață.

Inspectia proprietății supuse evaluării s-a efectuat la data de 29.05.2023.

Data evaluării este 30.05.2023, 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 30.05.2023.

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 = 4,9580 lei.

Raportul de evaluare se adresează UAT Gogoşari, în calitate de client și 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.

- Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății imobiliare evaluată este: proprietate imobiliară cu întrebuințare agro-zootehnică.

Valoarea minimă propusă a chiriei:

Abordarea prin venit:

V<sub>chirieminim</sub> (teren intravilan 382 mp) = 112 Eur/an echivalent 554 lei/an

(9,33 EUR/lună echivalent 46,17 RON/lună)

Valoarea este propusă pentru o perioadă de închiriere de 10-12 ani.

Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative menționate în raportul de evaluare 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.

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 Gogoşari, judetul Giurgiu – domeniul public, cu sediul în comuna Gogoşari, sat Gogoşari, str. Petre Ghelmez nr. 94, judetul Giurgiu.

#### II.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

**II.2.1. Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea/activul fix teren intravilan**, proprietate situată în com. Gogoşari, sat Gogoşari, str. Poieniței nr. 9A, jud. Giurgiu, administrat de UAT Comuna Gogoşari, judetul Giurgiu – domeniul public, cu sediul în comuna Gogoşari, sat Gogoşari, str. Petre Ghelmez nr. 94, judetul Giurgiu, conform documentelor atasate în capitolul V Anexe.

**II.2.2. Scopul** acestui raport de evaluare îl constituie analiza oportunității închirierii, estimarea valorii de circulație a imobilului si a valorii minime a chiriei anuale.

**II.2.3. Raportul de evaluare se adresează** UAT Comuna Gogoşari, judetul Giurgiu – domeniul public, cu sediul în comuna Gogoşari, sat Gogoşari, str. Petre Ghelmez nr. 94, judetul Giurgiu

#### II.3. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

În prezenta lucrare de evaluare 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 următoarele Standarde Internaționale de evaluare IVS (International Valuation Standards) 2022, incluse în Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022:

- SEV 100 – CADRU GENERAL (IVS Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
  - ❖ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
  - ❖ Legea nr. 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală,

precum și documentele puse la dispoziție de Primăria Gogoşari.



Pentru proprietatea imobiliară menționată va fi estimată valoarea de piață, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2022, Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 CADRU GENERAL definește valoarea de piață ca fiind suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin: piață / venit.

## II.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data evaluării este 30.05.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## II.6. DATA INSPECTIEI este 29.05.2023.

II.7. DATA FINALIZĂRII RAPORTULUI DE EVALUARE este 30.05.2023.

## II.8. 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.9. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

## II.10. INSPECTIA PROPRIETĂȚII

Inspectia și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator în data de 29.05.2023, în prezența reprezentantului clientului.

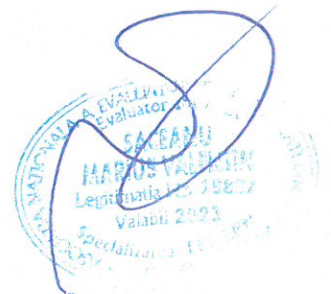
Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări / infestări a amplasamentului subiect sau a amplasamentelor învecinate și nu au fost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

## II.11. 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:

- ▶ Extras de carte funciară pentru informare #90528/31.10.2022;
- ▶ Extras de plan cadastral de carte funciară #90528/31.10.2022;
- ▶ Referat de admitere #90528/31.10.2022;
- ▶ Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500;
- ▶ Informații privind piața imobiliară specifică.





Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate:

- ▲ Standarde Internaționale de Evaluare IVS editia 2022 (cuprinse în Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, care mai includ două Standarde Europene de Evaluare – EVS, editia 2022, elaborate de TEGoVA și Ghidurile de Evaluare/GEV elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România/ANEVAR);
- ▲ Suport Curs « Evaluarea proprietăților imobiliare », editat de ANEVAR și IROVAL;
- ▲ “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR.

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.12. CLAUZE DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în studiu. 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.13. Valabilitatea raportului de evaluare

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării – 30.05.2023.

## II.14. 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 studiu.
- 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 văzute





- 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 raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul 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. Această lucrare nu este elaborată 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 de evaluare 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 proprietățile au intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
  - i. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raportul de evaluare, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în 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 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.



95

## CAPITOLUL III

### PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. IDENTIFICARE PROPRIETĂȚII

**Teren intravilan – St = 382,00 mp,**  
proprietate situată în com. Gogoşari, sat Gogoşari, str. Poieniței nr. 9A, jud. Giurgiu, aflată în zona mediană a localității, în planul II, stradă perpendiculară, paralelă cu drumul principal asfaltat, la cca. 500 m în plan secund, conform documentației atașate în copie în Capitolul V Anexe.

#### III.2. DESCRIEREA JURIDICĂ

**Teren intravilan – St = 382,00 mp / nr. cad. 35301, CF nr. 35301.**  
Conform documente atașate în copie în Capitolul V Anexe (acte puse la dispoziție de către solicitantul evaluării).

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

##### Așezare / Relief

Gogoşari este o comună în județul Giurgiu, Muntenia, România, formată din satele Drăghiceanu, Gogoşari (reședința), Izvoru și Rălești.

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 Buzoești (unde se termină în DN65A). Lângă satul Izvoru, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ504A, care duce spre est tot la Putineiu<sup>2</sup>.

Activul în cauză este localizat în zona mediană a satului Gogoşari, com. Gogoşari, jud. Giurgiu, având în vecinătate terenuri intravilane libere și/sau ocupate de construcții – case de locuit și terenul aferent curților respective / proprietăți private.

Accesul pe proprietate se face din drum de exploatare/stradă pietruită, în plan drept.

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

Amplasamentul dispune de îmbunătățiri interne cum ar fi racordarea la energie electrică (la limita proprietății).

#### III.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

**Teren intravilan – St = 382,00 mp,** proprietate situată în com. Gogoşari, sat Gogoşari, jud. Giurgiu, în zona mediană a localității. Formă geometrică relativ regulată trapezoidală, teren plan, plat, neîmprejmuit, intravilan, fără utilități (electricitate la limita proprietății).

Vecinătăți: N – str. Poieniței (38,65 ml), S – str. Poieniței (14,64 ml + 16,46 ml), E – str. Poieniței (12,17 ml), V – str. Dispensarului (4,32 ml + 7,30 ml)..

<sup>2</sup>[http://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna\\_Gogoşari,\\_Giurgiu](http://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Gogoşari,_Giurgiu)



Pe teren a fost regăsită și o fântână/puț forat (cu apă la cca. 10-20 m adâncime, vizibilă cu ochiul liber) neintabulată / fără acte (nu face obiectul evaluării).

### III.5. ANALIZA PIETEI 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, sat Gogoşari, jud. Giurgiu, în zonă mediană, zonă agro-zootehnică. În acest perimetru predomină proprietățile cu întrebuințare agro-zootehnică. Imobilul este amplasat stradal, în planul II.

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

➤ Având în vedere cele prezentate anterior, piața specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de închiriat cu întrebuințare mixtă, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul comunei Gogoşari, jud. Giurgiu.

#### III.5.2. Natura zonei

Zonă mixtă, preponderent agro-zootehnică, situată în zona mediană 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 proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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.

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

Intervale de valori regăsite în piață: min. 2,73 EUR/mp – max. 10,5 EUR/mp.

#### **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 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, 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 piață disponibile pentru terenuri intravilane, cererea este în scădere pentru acest tip de proprietăți, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

#### **III.5.5. Echilibrul pieței. Previzuni**

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

La nivelul comunei Gogoșari, jud. Giurgiu nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește proprietățile imobiliare de tip terenuri de închiriat, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate care să poată oferi informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de proprietăți. Este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr prea mare de factori care perturbă tranzacțiile.

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.

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 agro-zootehnice de închiriat - ca fiind în acest moment o piață a cumpărătorului.



## 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 dezastre 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 acea utilizare.

În analiza celei mai bune utilizări, care a avut în vedere situația actuală de teren intravilan, a rezultat faptul că zona în care se situează proprietatea analizată este o zonă mixtă.

**Concluzie:** Având în vedere faptul că proprietatea analizată este productivă ca închiriabilă pentru activități agricole și nu numai și se află în zonă mediană a localității, cea mai bună utilizare a proprietății în cauză este utilizarea ca și **teren cu întrebuințare agro-zootehnică.**

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

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 agro-zootehnică.**





## 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 studiul de oportunitate, 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 comparare; 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.

Etapele 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 ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

În cazul de față, ca tehnică de comparare 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 intravilane 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 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 / 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 ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții 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. Gogoșari, jud. Giurgiu și împrejurimi: vezi anexa.*

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 anexe.**

$V_{\text{teren intravilan 382 mp}} = 1.146 \text{ EUR echivalent } 5.700 \text{ Lei (3,00 EUR/mp)}$

102

## VALORI REZULTATE

## A. Pentru valoarea imobilului

Asa cum rezultă din fişa de calcul ataşată la anexe, valoarea Teren intravilan 382 mp, situat pe domeniul public al com. Gogoşari, jud. Giurgiu prin abordarea prin piaţă este:

Nr Crt.	Denumire bun de evaluat	Valoare (EUR)	Valoare (RON)
1	Teren intravilan 382 mp	1.146	5.700

Valoarea de piaţă a imobilului în cauză (teren intravilan) determinată prin abordarea prin piaţă este egală cu:

$$V_{\text{piaţă}} = 1.146 \text{ Euro sau rotund } 5.700 \text{ Lei}$$

$$\text{La un curs BNR} = 4,9580 \text{ Lei/Eur}$$

## B. Pentru valoarea chiriei anuale

Conform celor stabilite anterior la punctul 2.5 și utilizând rezultatele obținute anterior privind Valoarea terenului ( $V_{\text{piaţă}}$ ) și valoarea ratei de capitalizare (c), rezultă:

$$V_{\text{min chirie/an}} = (V_{\text{piaţă}} \times c) / 1 \times 1$$

$$V_{\text{min chirie/an}} = (1.146 \text{ Eur} \times 12/100) / 1 =$$

rotund 138 Eur/an, echivalent a rotund 684 Lei/an  
(11,46 EUR/lună echivalent 57 RON/lună)

Având în vedere potențialul redus al zonei și interesul scăzut pe piața chiriilor locale, se aplică un grad de neocupare de 10% (circa o lună și jumătate per an), rezultă următoare valoare (rotunjită) anuală a chiriei, rotunjit: 124 Eur/an echivalent a 616 Lei/an (10,35 EUR/lună echivalent a 51,30 RON/lună).

Cheltuielile conexe se apreciază la 10%, rezultând o chirie anuală de 112 EUR echivalent 554 RON.

$$\text{La un curs BNR} = 4,9580 \text{ Lei/Euro}$$

Valoarea este propusă pentru o perioadă de închiriere de 10-12 ani.

STIONA A. EVALUATOR  
EVALUATOR AUTENT  
SĂCEANU  
MARIUS VALENTIN  
15



103

### **IV.3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA ÎNCHIRIERII IMOBILULUI**

Din punct de vedere social si de mediu, oportunitatea privind închirierea acestei proprietăți si întrebuințarea ei în continuare pentru diverse scopuri comerciale derivă si din necesitatea compatibilizării depline a legislației nationale în domeniul concesiunilor si închirierilor, cu reglementările și practica comunitară.

De asemenea, se presupune că această reglementare a regimului de închiriere, prin încheierea unui contract ferm, duce la amenajarea și exploatarea rațională a acestei proprietăți imobiliare, la cointeresarea pentru efectuarea unor lucrări de amenajări și lucrări de întreținere de bună calitate.

Din punct de vedere economic, suma obținută prin închirierea acestei proprietăți imobiliare înseamnă încasări care se fac venit la bugetul local, venit ce poate contribui la dezvoltarea unor obiective sociale de pe raza comunei.



#### IV.4. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Pentru concluzii finale s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă.

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 nu este adecvată întrucât pentru bunurile imobile analizate nu există suficiente informații de piață comparabile.

Abordarea prin metoda rentei funciare, de asemenea nu este adecvată întrucât pentru bunurile imobile analizate nu există încă suficiente informații de piață comparabile, procesul de închiriere în zona fiind în faza incipientă.

Abordarea prin venit stă la baza metodei determinării valorii de închiriere a terenului.

##### *Cantitatea informațiilor*

Cantitatea informațiilor despre vânzările / ofertele comparabile folosite în abordarea prin piață este insuficientă.

Pentru abordarea prin metoda rentei funciare, de asemenea, nu există încă o cantitate suficientă de informații de piață comparabile, procesul de închiriere în zonă fiind în fază incipientă.

Având în vedere pe de-o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile bunurilor evaluate, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru bunurile în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată cu ajutorul abordării prin venit.

Deoarece informațiile obținute sunt de încredere, opinia evaluatorului este că există suficiente date și prevederi legale, ca rezultatul obținut prin abordarea prin venit să fie relevantă pentru bunul imobil analizat.

Totodată, se apreciază că valoarea minimă a chiriei este valabilă pentru o perioadă de timp în care poate fi actualizată de o serie de factori obiectivi, cum ar fi inflația

➤ Valoarea minimă a chiriei anuale pentru terenul intravilan analizat:

*[Handwritten signature and stamp]*



105

554 lei/an

Valoarea estimată nu conține TVA.

*Abordarea prin piață:*

V<sub>max</sub> terenul 382 mp = 1.146 EUR echivalent 5.700 Lei

**Valoarea minimă propusă a chiriei:**

*Abordarea prin venit:*

V<sub>chiriajului</sub> (terenul agricol 382 mp) = 112 Eur/an echivalent 554 lei/an

Valoarea este propusă pentru o perioadă de închiriere de 10-12 ani.

P.F. SĂCEANU S. MARIUS - VALENTIN -  
EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
Evaluator Autorizat  
sc. Marius Valentin SĂCEANU  
Membru Titular ALIAT - F.P.I., E.B.M.



# CAPITOLUL V

## ANEXE





108

Teren intravilan, comuna Gogoşari, sat Gogoşari, str. Polenitei, jud. Giurgiu, St = 382 mp

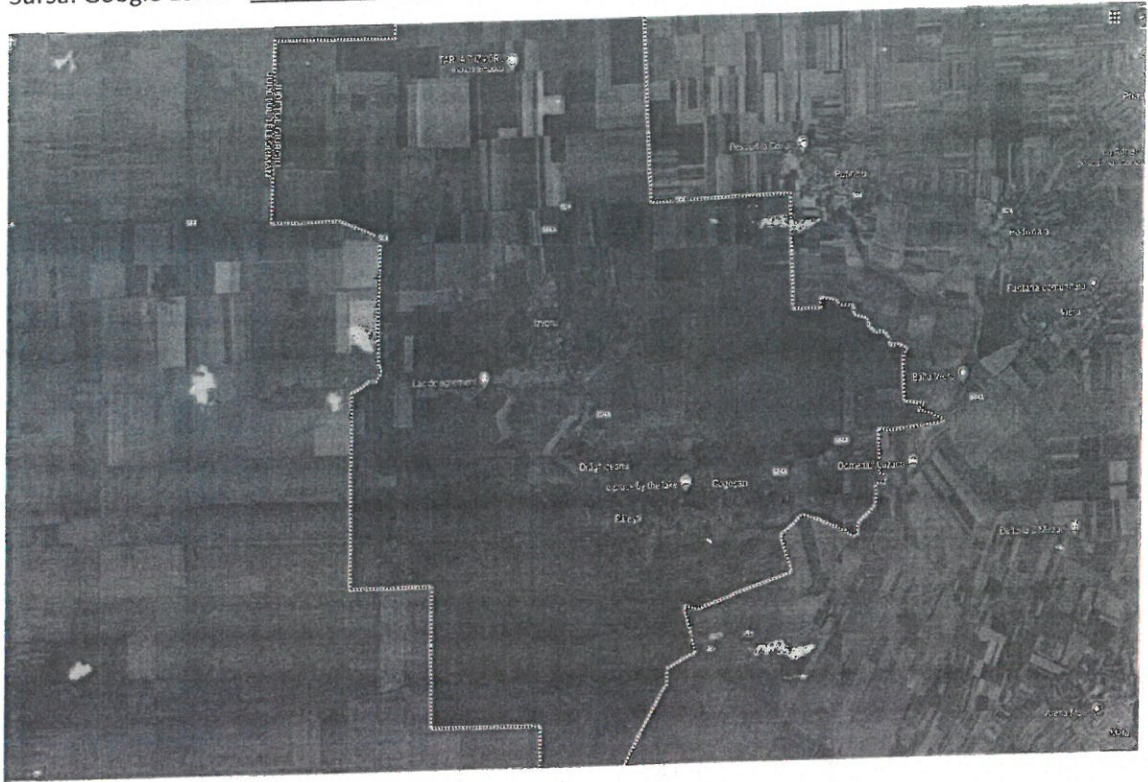
## ABORDARE PRIN PIATĂ (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
Suprafata	382,00	1.116	6.593	1.400	2.600
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		2,73	3,0	5	8
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustării (Eur/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		2,7	3,0	5,0	8,0
Pret de oferta/vanzare (5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustării (Eur/mp)		0,14	0,15	0,25	0,40
Pret ajustat		2,59	2,85	4,75	7,60
Conditii de piata	data evaluarii	recent	recent	recent	recent
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		2,59	2,85	4,75	7,60
Localizare	com. Gogoşari, jud. GR	com. Gogoşari, str. Ion Manea #34, jud. GR	com. Putineiu, str. Tazului #1, jud. GR	com. Frăteşti, sat Cetaiea, jud. GR	com. Daia, sat Ploşoru/Dăiţa, jud. GR
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,59	2,85	4,75	7,60
Destinatie (utilizarea terenului)	intravilan agricol-zootehnic	intravilan rezidential	intravilan mixt	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Valoarea ajustării (%)		-21%	-10%	-20%	-20%
Valoarea ajustării (Eur/mp)		2,07	2,57	3,80	6,08
Pret ajustat		2,07	2,57	3,80	6,08
Utilitati	electricitate la limita proprietatii, put	electricitate	estimat inferior	estimat superior	electricitate, put
Valoarea ajustării (%)		0%	5%	-5%	-5%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		2,07	2,69	3,61	5,78
Pret ajustat		2,07	2,69	3,61	5,78
Suprafata	382,00	1.116	6.593	1.400	2.600
Valoarea ajustării (%)		1,47%	12,42%	2,04%	4,44%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,03	0,83	0,07	0,26
Pret ajustat		2,10	3,40	3,68	6,03
Acces la proprietate	si drum de exploatare piatra	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare 14 ml	drum de exploatare
Valoarea ajustării (%)		30%	30%	30%	30%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,63	0,91	1,11	1,81
Pret ajustat		2,73	3,94	4,79	7,84
Încalzire	casă bătrânească, pantă				
Valoarea ajustării (%)		15%	0%	0%	15%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,40	0,00	0,00	0,90
Pret ajustat		2,98	3,94	4,79	8,75
Total ajustări		1,18	1,66	2,32	3,89
Valoarea ajustată		1,41	1,19	2,43	4,71
Stabilirea pretului		1,41	1,19	2,43	4,71

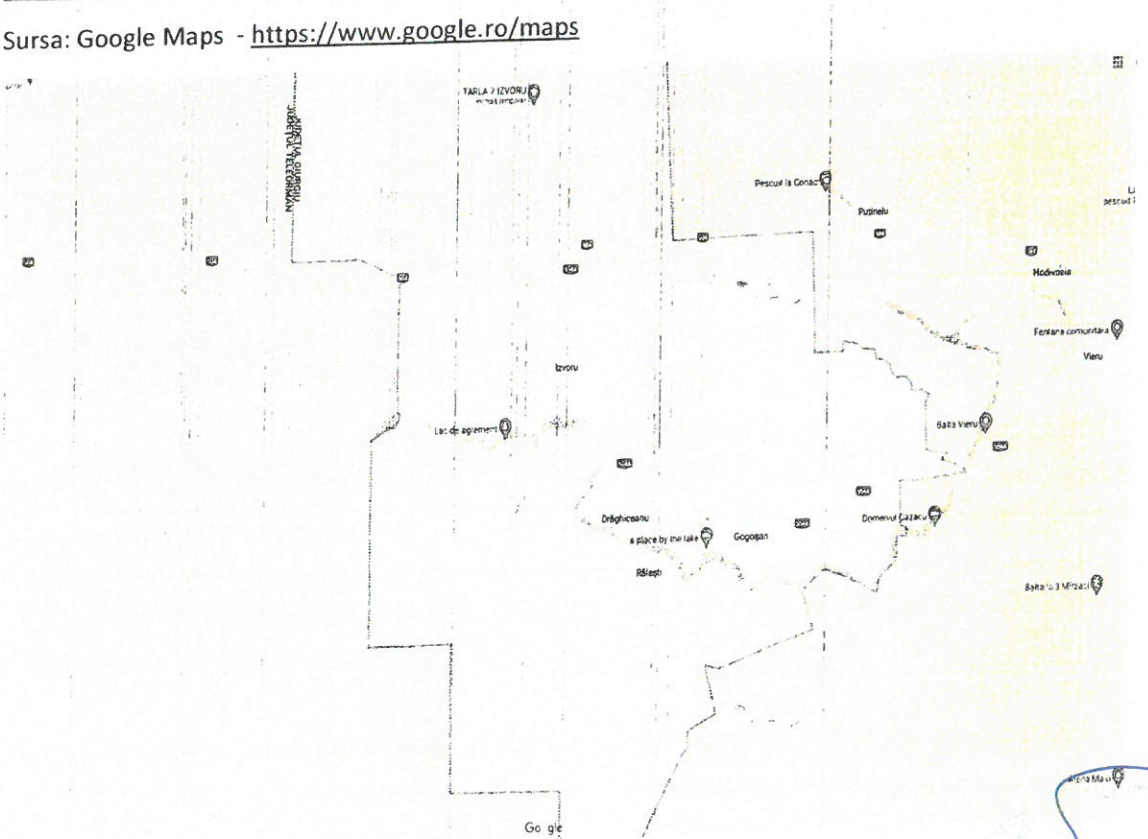


# HARTĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ ANALIZATĂ

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



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







zonă



proprietate



Școala nr. 1, EPI, EPR  
Școala nr. 2, ANSVAB, Școala nr. 3



## 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, altele 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](mailto:mvsaceanu@gmail.com).

Telefon mobil, nr.: 0726.740.112.

Website: [www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu](http://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%A2+IMOBILIARE/>

[www.zoom-biz.ro](http://www.zoom-biz.ro) (articole de promovare)





## CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport 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.



Toate judetele

Toate categoriile



## Vand teren de casa

# 15 000 RON

Giurgiu, Gogosari

### Descriere

Loc de casa comuna Gogosari, jud Giurgiu, strada Ion Manea nr 34  
Suprafata teren 1116 m2  
Put in curte  
Pret 15.000 lei non-negociabil

Vand teren cu loc de casă, este prezentă și o anexă și un pătut.

Suprafată: 1116 m2

Put în curte

Acces cu ușurință la șoseaua principală care este nou asfaltată

Terenul este dreptughiular și bine compartimentat, poate fi adaptat în funcție de nevoile fiecăruia.

Prețul nu este negociabil

Telefon:

### Anunturi recomandate

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

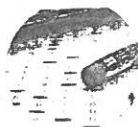
Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 159

Raporteaza



Daniela

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe





OMV Petrom

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Giurgiu](#) > [Putineiu \(comuna\)](#) > [Putineiu](#) > [Vanzare teren in Com. Putineiu \(Giurgiu\)\\_OMV Petrom SA](#)

**Mihai Ilie**  
 Agenție  
 0372 868 724

Nume\*

Email\*

+40 Numar de telefon\*

0 /

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

Trimite mesajul

Raportează

**KIWI FINANCE™**  
 Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotec  
 într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **79552**

## Vanzare teren in Com. Putineiu (Giurgiu)\_OMV Petrom SA

**19 100 €**

3 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Rata estimata:  
562 RON /luna

Avans:  
14.182 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

### Prezentare generală

Suprafață

6.593 m<sup>2</sup>

Tip teren

teren intravilan

Inclinatie

Securitate

Vizionare la distanță

Tip vânzător

agenție

### Descriere

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

Cadastru, intabulare, acte complete.

Pentru detalii despre proprietate sau despre vanzare, va rugam sa ne contactati pe e-mail.

Telefonic putem fi contactati doar intre orele 9-17, de luni pana vineri.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-com-putineiu-giurgiu-omv-petrom-sa-ID1ffi.html>

119

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

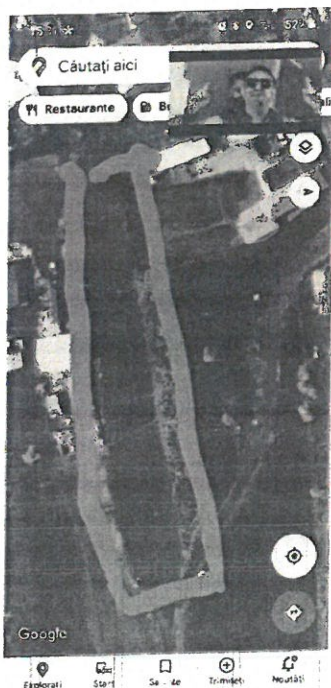
🏠 [Înapoi](#) [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Imobiliare/terenuri](#) / [Terenuri - Giurgiu](#) / [Imobiliare/terenuri/giurgiu-judet](#) / [Terenuri - Cetatea](#) / [Imobiliare/terenuri/cetatea](#)

ITATE

💬 [Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)

📍 <https://www.olx.ro/observed/search>

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])  
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Fofert  
tău teren-intravilan-5-mp-IDgJX5F.html&ref[0]  
[action]=redirector&ref[0][method]=index



PRIVAT ⓘ

**Ady**  
Pe OLX din **decembrie 2013**  
Activ pe 19 februarie 2023  
[\[oferte/user/ij73/\]](#)

📞 **072 328 8009**  
(tel:0723288009) [Trimite mesaj](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >  
[\[oferte/user/ij73/\]](#)

LOCALIZARE

📍 **Cetatea,**  
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate



Postat 04 februarie 2023

Vand teren intravilan 5€ Mp

**5 €** Prețul e negociabil

🏠 [VREI UN CREDIT IPOTECAR?](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-5-mp-IDgJX5F.html>



Quadrant A&D SRL

[← Înapoi la listă](#)

Teren de Vanzare > Giurgiu > Daia > Plopsoru > Teren intravilan, sat Plopsoru, com Daia, judetul Giurgiu



**Faur Gabriel**  
 Agenție  
 0744 330 333

Nume\*

Email\*

+40 Numar de telefon\*

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

## Teren intravilan, sat Plopsoru, com Daia, judetul Giurgiu

21 600 €  
8 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

[Salveaza la Favorite](#)

Raportează

**KIWI K FINANCE™**  
 Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotec într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **89964**

Rata estimata:  
635 RON/luna

Avans:  
16.038 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

### Prezentare generală

Suprafață **2.600 m<sup>2</sup>**  
 Inclinație **slab (10° to 20°)**  
 Vizionare la distanță

Tip teren **teren intravilan**  
 Securitate **gard**  
 Tip vânzător **agenție**

### Descriere

Loc de casa cu priveliste deosebita.

DAITA, Giurgiu, 2750 mp, 45 km de Bucuresti si 15 km de Giurgiu, pozitie excelenta, peisaj deosebit catre Valea Miului si Lunca Dunarii, casa batraneasca, curent, put, zona neinundabila, cadastru, acces la cativa metri de DN 5, ideal pentru vila pe teren cu usoara panta, pomi fructiferi, cadou teren 800 mp in apropiere (ideal pentru livada sau anexe gospodaresti). Pret 8.3 E/mp x 2600 mp = 21600 euro

### Particularitati

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-sat-plopsoru-com-daia-judetul-giurgiu-IDg7J8.html>

116

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Giurgiu \(/imobiliare/terenuri/giurgiu-judet/\)](#) / [Terenuri - Fratesti \(/imobiliare/terenuri/fratesti-64223/\)](#)

ITATE



PRIVAT ⓘ



Marilena

Pe OLX din martie 2021

Activ ieri la 19:33

[\(/oferte/user/r13Fu/\)](#)

📞 076 672 4638  
(tel:0766724638)

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >  
[\(/oferte/user/r13Fu/\)](#)

LOCALIZARE

📍 Fratesti,  
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Publicitate

Postat 23 februarie 2023

Vand/inchiriez teren intravilan, Fratesti, GR

8,50 €

📄 RATA DE LA: 0 LEI

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-intravilan-fratesti-gr-IDgj1ln.html>



112



Contul meu

Adaugă anunț

Toate judetele

Toate categoriile



Teren în mijlocul naturii la 60 km de București

**10 500 EUR negociabil**

Giurgiu, Gogosari [Vezi pe harta](#)

10,50€ / m<sup>2</sup>

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Salveaza anuntul pe mai tarziu

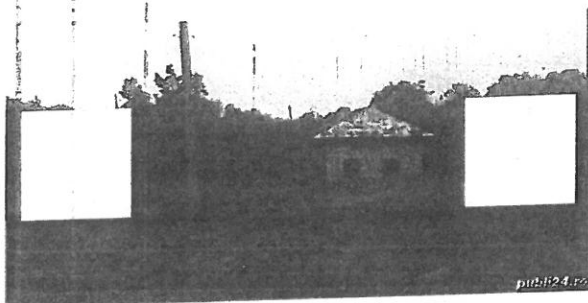
Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 244

Raporteaza



**Madalina**

[Vezi toate anunturile](#)

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1 / 3