

Întocmit: serviciul urbanism și gospodărie comună

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea raportului de evaluare în vederea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a unui imobil-teren în suprafață de 185 mp, identificat prin cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele, situat în str.General David Praporgescu, nr.23

Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele, județul Teleorman,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.12383/06.07.2023 al primarului municipiului Turnu Măgurele;
- raportul de fundamentare comun nr.12384/06.07.2023 al serviciului urbanism și gospodărie comună, serviciului buget-contabilitate – contracte și serviciului juridic și administrație publică locală;
- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Turnu Măgurele nr.104/28.06.2023 privind aprobarea trecerii din domeniul public al municipiului Turnu Măgurele în domeniul privat al municipiului Turnu Măgurele a unui imobil-teren în suprafață de 185 mp, identificat prin cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele, situat în str.General David Praporgescu, nr.23 și aprobarea vânzării acestuia cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele;
- în conformitate cu prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit."c", alin.(6) lit."b" și art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.5 lit."dd", art.139 alin.(2) și art.196 alin.(1) lit."a" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă raportul de evaluare în vederea vânzării cu drept de preempțiune a imobilului – teren în suprafață de 185 mp situat în Turnu Măgurele, strada General David Praporgescu, nr.23, înscris în cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele către constructorul de bună credință – S.C. VICCOM SRL, cu sediul în Turnu Măgurele, str.Mihai-Bravu, nr.13, imobil ce aparține domeniului privat al municipiului Turnu Măgurele conform anexei nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului de vânzare prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului autorizat Blejan Mihai.

(3) Raportul de evaluare este prevăzut în anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Vânzarea cu drept de preempțiune a imobilului – teren în suprafață de 185 mp situat în Turnu Măgurele, strada General David Praporgescu, nr.23, înscris în cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele către constructorul de bună credință – S.C. VICCOM SRL, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J34/1380/26.10.1992, reprezentată prin administrator Iosif Laurențiu Nicolae, se face la prețul de 8.800 euro stabilit prin raportul de evaluare, plătit în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică și contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat.

Art.3 Proprietarul construcției - pergolă retractabilă cu destinația terasă-restaurant va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local cât și cu privire la prețul stabilit prin raportul de evaluare și își va putea exprima opțiunea privind cumpărarea imobilului-teren în suprafață de 185 mp situat în Turnu Măgurele, strada General David Praporgescu, nr.23, înscris în cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4 Se împuternicește primarul municipiului Turnu Măgurele – domnul Cuclea Dănuț și în absența acestuia viceprimarul municipiului Turnu Măgurele – domnul Cristea Florentin să semneze la notarul public actul de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 185 mp situat în Turnu Măgurele, strada General David Praporgescu, nr.23, înscris în cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele către constructorul de bună credință – S.C. VICCOM SRL, cu sediul în Turnu Măgurele, str.Mihai-Bravu, nr.13, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J34/1380/26.10.1992.

Art.5 La data încheierii în formă autentică a actului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 185 mp situat în Turnu Măgurele, strada General David Praporgescu, nr.23, înscris în cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele către S.C. VICCOM SRL, cu sediul în Turnu Măgurele, str.Mihai-Bravu, nr.13, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J34/1380/26.10.1992, încetează efectele contractului de închiriere nr.8816/14.06.2021 încheiat între municipiul Turnu Măgurele și S.C. VICCOM SRL.

Art.6 Primarul municipiului Turnu Măgurele prin serviciul urbanism și gospodărie comunală, serviciul buget-contabilitate – contracte și serviciul juridic și administrație publică locală va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7 Secretarul general al municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului juridic și administrație publică locală va asigura comunicările și publicitatea prezentei.

**AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
Jr.Franchevici Daniel Eduard Octavian**



ANCP
AGENCIJA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TELEORMAN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 22863 Turnu Magurele

Nr. cerere 59188
Ziua 05
Luna 07
Anul 2023

Cod verificare
100146627152



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turnu Magurele, Str General Praporgescu, Nr. 23, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22863	185	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38902 / 31/07/2014		
Act Administrativ nr. HCL nr. 92, din 30/06/2014 emis de CONSILIUL LOCAL TR. MAGURELE (adresa nr. II/6639 din 07.07.2014 emisa de Institutia Prefectului Teleorman);		
B4	se noteaza schimbarea regimului juridic al dreptului de proprietate si anume trecerea din domeniu public in domeniu privat al municipiului Tr. Magurele	A1
41705 / 25/11/2015		
Act Administrativ nr. HGR 160, din 30/10/2014 emis de CL TURNU MAGURELE (Anexa la HCL Nr.160/2014, emisă de CL Turnu Măgurele, Adresa nr.II/10901 din 07.11.2014,emisă de MAI-Instituția Prefectului Jud. Teleorman);		
B5	se noteaza schimbarea regimului juridic al dreptului de proprietate si anume trecerea din domeniu privat, in domeniu public al municipiului Tr. Magurele	A1
57326 / 29/06/2023		
Act Administrativ nr. HCL NR.104, din 28/06/2023 emis de CONSILIUL LOCAL TURNU MAGURELE;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURNU MAGURELE, CIF:4253731	A1

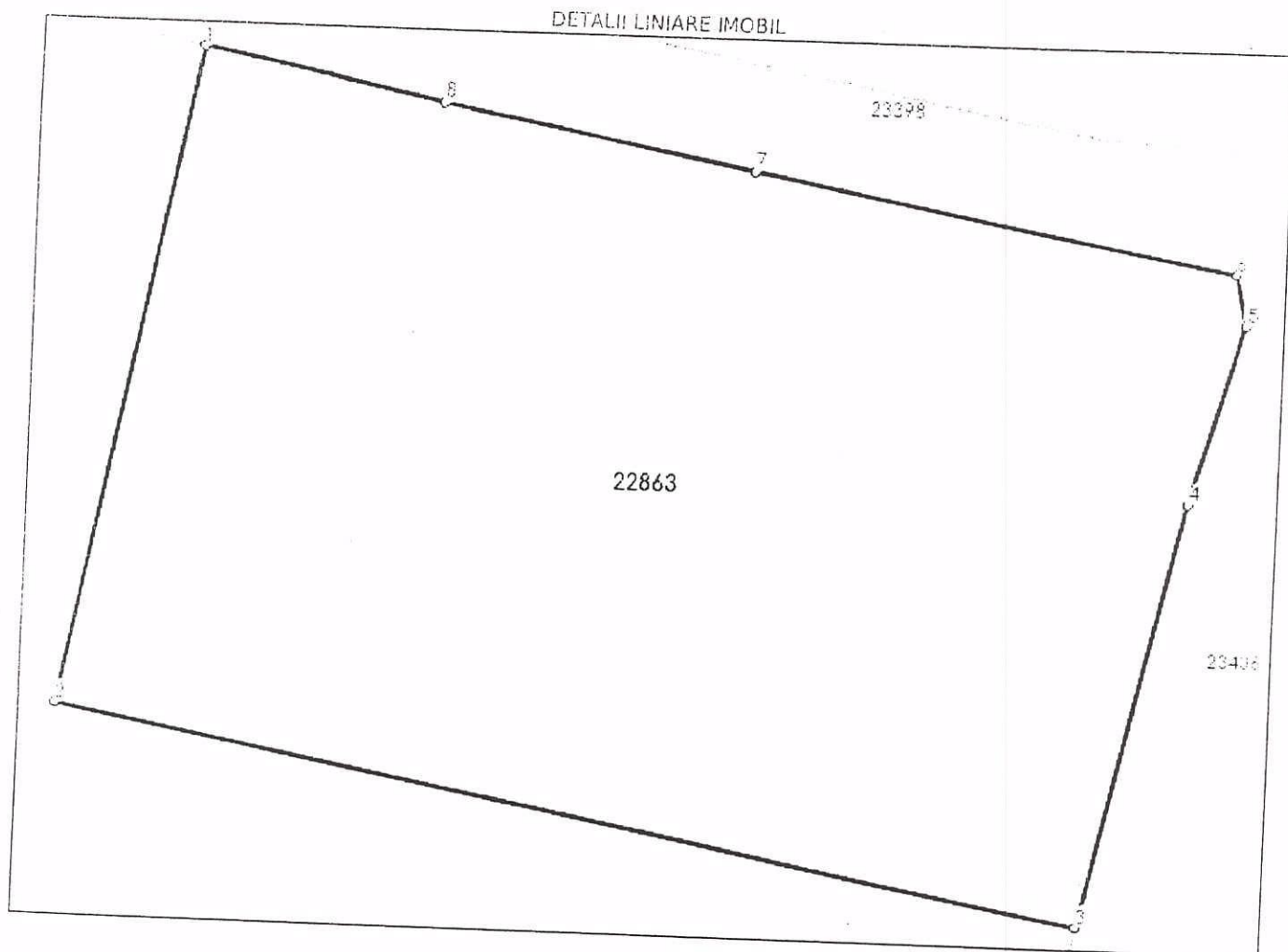
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22863	185	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	185	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.864
2	3	16.841
3	4	7.036
4	5	3.034
5	6	0.838
6	7	7.872

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	5.178
8	1	3.979

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/07/2023, 13:53

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ.

RAPORT DE EVALUARE EXPLICATIV

Nr. 72/5.07.2023

**CLIENTUL EVALUARII
PRIMARIA TURNU MAGURELE**

OBIECTUL EVALUARII

**TEREN INTRAVILAN
amplasat în str. G-ral David Praporgescu nr. 23
având suprafața de 185 mp**

Evaluator,
Ing. Blejan Mihai
Membru ANEVAR legitimatia 10743
Evaluator intreprinderi
Evaluator proprietati imobiliare
Evaluator bunuri mobile

CUPRINS

- 1. Capitolul 1 – Sinteza evaluarii**
- 2. Capitolul 2 – Termenii de referinta ai evaluarii**
 - 2.1. Identificarea si competentele evaluatorului
 - 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati
 - 2.3. Scopul evaluarii
 - 2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
 - 2.5. Tipul valorii
 - 2.6. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului
 - 2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
 - 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
 - 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
 - 2.10. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
 - 2.11. Declararea conformitatii su SEV
 - 2.12. Descrierea raportului
- 3. Capitolul 3 – Prezentarea datelor**
 - 3.1. Date despre localizare: analiza zonei
 - 3.2. Descrierea proprietatii
- 4. Capitolul 4 – Analiza pietei imobiliare**
 - 4.1. Aria pietei
 - 4.2. Analiza cererii
 - 4.3. Analiza ofertei
 - 4.4. Analiza echilibrului pietei
 - 4.5. Concluzii privind analiza pietei specifice
- 5. Capitolul 5 - Analiza celei mai bune utilizari**
- 6. Capitolul 6 – Evaluarea proprietatii**
 - 6.1. Metodologia de evaluare
 - 6.2. Abordarea prin piata
- 7. Capitolul 7 - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**
 - 7.1. Analiza rezultatelor
 - 7.2. Concluzia asupra valorii
- Anexe**

CAPITOLUL 1 – SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** proprietate imobiliara – teren intravilan.
2. **Localizare:** str. g-ral David Praporgescu nr. 23, municipiul Turnu Magurele, judetul Teleorman.
3. **Proprietarul:** municipiul Turnu Magurele.
4. **Clientul :** Primaria municipiului Turnu Magurele.
5. **Destinatarul:** Primaria municipiului Turnu Magurele.
6. **Descrierea proprietatii:** teren intravilan avand suprafata de St = 185 mp amplasat in str. g-ral David Praporgescu nr. 23.
7. **Scopul evaluarii:** evaluare pentru asistenta la vanzare.
8. **Tipul valorii:** valoarea de piata.
9. **Dreptul evaluat:** intregul drept de proprietate
10. **Data evaluarii:** 4.07.2023
11. **Valoarea de piata estimata (fara TVA):**

$V_p = 44.000$ lei, echivalent

$V_p = 8.880$ euro



Handwritten signature

CAPITOLUL 2 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competentele evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elborat de ing. Blejan Mihai, evaluator de intreprinderi, proprietati imobiliare si bunuri mobile, membru ANEVAR cu legitimatia 10.743, telefon 0744 653048, e-mail mihai.blejan@gmail.com.

Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari.

Nici o persoana nu a acordat asistenta profesionala la elaborarea raportului de evaluare.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

Clientul evaluarii este Primaria municipiului Turnu Magurele cu sediul in municipiul Turnu Magurele, judetul Teleorman, b-dul Republicii nr. 2.

Primaria municipiului Turnu Magurele are CUI 4253731.

Utilizatorul evaluarii este Primaria municipiului Turnu Magurele.

2.3. Scopul evaluarii

Evaluare pentru asistenta la vanzare.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Adresa proprietatii evaluate este str. g-ral David Praporgescu nr. 23, municipiul Turnu Magurele, jud Teleorman.

Proprietatea are acces din strada David Praporgescu, asfaltata.

Proprietarul este municipiul Turnu Magurele, domeniul privat.

Acte de proprietate:

- HCL nr. 104 din 28.06.2023 emisa de Consiliul Local Turnu Magurele;

Proprietatea are numar cadastral 22863, cartea funciara nr. 22863, UAT Turnu Magurele.

Deși proprietatea este închiriată evaluarea se face în ipoteza dreptului deplin de proprietate.

Conform declaratiei reprezentantului proprietarului nu exista restrictii privind utilizarea proprietatii.

Prezentam în anexe copie următoarele documente:

- HCL nr. 104 din 28.06.2023 emisa de Consiliul Local Turnu Magurele.

2.5. Tipul valorii

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în concordanță cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În prezentul raport de evaluare a fost estimată valoarea de piață.

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării este 4.07.2023.

Inspectia proprietatii a fost făcută de evaluator în prezența reprezentantului clientului la data de 4.07.2023.

Data la care a fost emis raportul de evaluare este 5.07.2023.

Moneda de referință utilizată în evaluare este RON-ul.

Cursul de schimb valutar anunțat de BNR, corespunzător datei evaluării este: 4,9503 lei/euro.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru realizarea evaluării a fost inspectat terenul subiect al evaluării atât din exterior cât și din interior.

Au fost inspectate din exterior proprietățile din vecinătate.

Constatări la inspecție:

- terenul este plan
- are o formă de dreptunghi
- terenul este amenajat
- terenul este împrejmuit

- pe teren nu sunt construcții

Situația terenului constata cu ocazia inspecției este conform documentelor prezentate.

Responsabilitatea pentru suprafețele luate în calcul aparține clientului evaluării.

Conform declarației reprezentantului clientului nu există restricții legale privind utilizarea proprietății.

Serviciile disponibile de salubritate sunt corespunzătoare.

M-am documentat dacă există în localitate oferte de vânzare pentru proprietăți similare.

Am inspectat zona în care este amplasată proprietatea pentru a mă informa de posibilități de parcare, transport în comun, spații comerciale, școli, grădinite, grad de poluare, intensitatea traficului auto și pietonal, etc.

Distanțele față de utilități sunt:

- energie electrică – la limita terenului
- apă – la limita terenului
- canalizare - la limita terenului
- gaze – la limita terenului

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- oferte de vânzare publicate pe site-urile de pe internet: olx.ro, lajumatate.ro, storia.ro, publi24.ro, etc.

- documentele de proprietate puse la dispoziție de clientul evaluării:

- HCL nr. 104 din 28.06.2023 emisă de Consiliul Local Turnu Magurele.

- Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil, de proprietarii imobilelor pentru care există oferte de vânzare, privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație.



Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator.

Deși proprietatea este închiriată evaluarea se face în ipoteza dreptului deplin de proprietate.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive ale acesteia si fotografii.

Nu se asumă nici o responsabilitate în legatura cu situația juridică sau considerații privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și că proprietatea poate fi tranzacționată.

Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului cand a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Nu am facut nici-o masuratoare a proprietatii ; dimensiunile proprietatii au fost preluate din planul de amplasament si delimitare a imobilului; acest act se presupune a fi corect si nu imi asum nici o responsabilitate in aceasta privinta.

Valorile estimate în prezentul raport se bazeaza pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport.

Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare.

Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii in scopul precizat la pct. 2.3.

Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor si informațiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare realizat este scris, de tip raport explicativ.

Un raport explicativ prezinta faptele, tehnicile și metodele de evaluare pe care le-a aplicat evaluatorul în cadrul procesului de analiza în scopul estimării valorii definite sau formulării unei alte concluzii, conform cu cerintele clientului.

În esența un raport explicativ urmărește ordinea de desfășurare a procesului de evaluare.

CAPITOLUL 3 – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre localizare: analiza zonei

Zona în care este amplasat terenul analizat este zona mediana a municipiului, zona de blocuri de locuinte, case, spații comerciale.

Zona este caracterizată de un trafic auto și un trafic pietonal mediu.

3.2. Descrierea proprietății

Terenul are o formă de dreptunghi, este plan și nu are utilități; utilitățile sunt la limita terenului.

Terenul este parțial împrejmuit.

Terenul este liber de construcții.

Accesul se face din str. David Praporgescu, asfaltată.

Este amplasat într-o zonă cu trafic pietonal mediu.

Nu există surse de poluare în zonă.

CAPITOLUL 4 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Aria pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor intravilane, piață a cărei localizare geografică este zona mediana a localității, în cartier de blocuri de locuințe, case și spații comerciale.

Caracteristicile fizice ale terenului analizat respectiv o formă dreptunghiulară îl fac atractiv; la fel caracteristicile economice deoarece este în zona mediana cu un trafic pietonal mediu; pe un astfel de teren se pot desfășura activități comerciale.

Aria competitivă pe piața terenurilor intravilane o reprezintă terenurile din zona mediana a localității.

La data evaluării se observă o ușoară creștere a proprietăților imobiliare.

Municipiul Turnu Magurele este amplasat în partea de sud a județului, pe malul Dunării.

Marile unități economice mari ale localității s-au închis sau și-au redus activitatea.

Au apărut firme de mărime mică și medie de producție, prestări servicii, comerciale, care absorb numai o parte din forța de muncă a localității.

În vecinătatea proprietății analizate sunt proprietăți rezidențiale și comerciale.

În localitate există transport în comun.

Străzile sunt în mare parte asfaltate; în zona traficul rutier este mediu, traficul pietonal este mediu.

Nu există surse de poluare în zona.

Infrastructură redusă.

Gunoierul se colectează periodic.

Locuitorii ariei de piață au, în general, venituri medii.

4.2. Analiza cererii

Zona în care este amplasat terenul are potențial comercial.

Cererea pentru proprietăți de genul celei analizate ar putea veni de la persoane fizice sau juridice care vor să-și edifice spații comerciale de dimensiuni medii.

Există cerere pentru terenuri amplasate în această zonă.

4.3. Analiza ofertei

La data evaluării nu există în această zonă terenuri libere de dimensiunile celui analizat.

Există totuși oferte de vânzare terenuri în locații oarecum similare din zona mediană a localității.

Prezentăm câteva oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona mediană a localității:

1. Teren 400 mp, strada Rampa Garii, utilități la limita proprietății, 40 euro/mp;

2. Teren 1.800 mp, strada Ion Creangă, utilități – en electrică, apă, canalizare, 40 euro/mp;

3. Teren 550 mp, zona ANL, fără utilități, 63,6 euro/mp;

4. Teren 582 mp, strada Libertății, utilități – energie electrică, apă, canalizare, gaze, deschidere 11,3 m, 29,2 euro/mp;

5. Teren 686 mp, cartier Odaia, utilități – energie electrică, apă, canalizare, gaze, 39,4 euro/mp;

6. Teren 580 mp, lângă sediul APIA, fără utilități, 28 euro/mp;

Terenurile au diverse suprafețe, sunt amplasate în zonele mediană și periferică, și au preturi de ofertă în gama 28 – 63,6 euro/mp.

Timpul de expunere al ofertelor este îndelungat putând ajunge și la 3 ani.

4.4. Analiza echilibrului pieței

La data evaluării considerăm că, în zona analizată, oferta de pe piața locală este sub cererea estimată.

Numărul de tranzacții cu astfel de proprietăți este mic.

4.5. Concluzii privind analiza pieței specifice

În urma analizei pieței specifice am ajuns la următoarele concluzii:

- oferta din aria de piață analizată este sub cererea previzionată;



- timpul de expunere a ofertelor este mare;
- numărul de tranzacții cu proprietăți similare este relativ mic.

CAPITOLUL 5 – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie “principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

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

- * cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- * cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul proprietății este amplasat în zona mediană a localității, zona de proprietăți rezidențiale și comerciale.

Utilizarea rezidențială este improbabilă deoarece terenul are o suprafață mică, deschidere mică la stradă iar zona nu permite intimitate.

Pentru utilizarea industrială terenul este inadecvat datorită suprafeței mici și restricțiilor urbanistice.

Utilizarea pentru construirea pe el a unui spațiu de prestări servicii este improbabilă deoarece zona are potențial comercial.

Cea mai probabilă utilizare a terenului este construirea pe el a unui spațiu comercial.

Proprietatea analizată îndeplinește, pentru această utilizare, cele patru criterii ale analizei celei mai bune utilizări:

- permisibilă legal – nu există restricții urbanistice referitor la această utilizare a terenului;
- posibilă fizic – da;
- fezabilă financiar – da;
- maxim productivă – da.

CAPITOLUL 6 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.2. Metodologia de evaluare

Standardele de evaluare a bunurilor conțin șase metode de evaluare a terenului: comparația directă, alocarea, extracția de pe piață, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare și analiza parțelării și dezvoltării.

Dintre acestea comparatia directa este cea mai utilizata metoda și cea mai adecvată atunci când exista informații despre tranzactii sau despre oferte de vanzare; este metoda pe care am utilizat-o în cazul prezentei evaluari.

Celelalte metode sunt folosite atunci când nu sunt disponibile date pentru a aplica metoda comparatiei vanzarilor și ofera rezultate cu un grad de precizie mai mic.

6.2. Abordarea prin piața, metoda comparatiei directe

În abordarea prin comparatie directa opinia asupra valorii de piata se formeaza în urma compararii proprietatilor similare cu proprietatea în cauza.

O premiza importanta a abordarii prin comparatie directa este faptul ca valoarea de piata a proprietatii este raliata la preturile proprietatilor comparabile concurente.

Elementele de comparatie sunt testate cu realitatea de pe piata pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare si cum aceasta schimbare afecteaza valoarea.

Diferentele dintre proprietatile comparate sunt cuantificate cu valori acceptate de piata.

Ajustarile aplicate proprietatilor comparabile se fac în sensul apropierii comparabilei de proprietatea subiect.

Ofertele de vanzare de proprietati similare sunt inserate în anexa.

Grila comparatiilor de piata este prezentata în tabelul din anexa.

Nu au fost necesare ajustari pentru drepturi de proprietate, conditii de finantare, conditii de vanzare, acces si caracteristici fizice.

Ajustarea pentru tipul tranzactiei reprezinta marja de negociere deoarece preturile comparabilelor sunt preturi de oferta; a fost estimata în urma discutiilor cu vanzatorii si a observatiilor evaluatorului de-a lungul timpului.

Pentru conditii de piata am facut ajustari pozitive la toate comparabilele pentru ca ofertele sunt mai vechi si, între timp, observam o usoara crestere a proprietatilor imobiliare.

Referitor la localizare s-a facut ajustare pozitiva la toate comparabilele deoarece au localizare inferioara, mai spre periferie, în zone cu trafic pietonal si auto redus.

În ceea ce priveste utilizarea terenului am facut ajustari pozitive la toate comparabilele deoarece acestea au utilizare rezidentiala; în localitate exista numeroase oferte de terenuri cu utilizare rezidentiala; terenul analizat are un potential comercial semnificativ.

Pentru utilitati am facut ajustare negativa la comparabila 2 pentru ca are mai multe utilitati; nivelul ajustarii este reprezentat de costurile conectarii la aceste utilitati.

De asemenea am facut ajustari pozitive la toate comparabilele pentru ca au suprafete mai mari; de regula pretul unitar scade la suprafete mai mari.

Comparabila avand ajustarea totala bruta procentuala cea mai mica este comparabila 1 care este cea mai apropiata de proprietatea subiect a evaluarii.

De aceea alegem drept valoare unitara de piata pretul ajustat al valorii unitare a comparabilei 1.

Valoarea de piata estimata pentru teren este:

$V_p = 44.000$ lei, echivalent

$V_p = 8.880$ euro

CAPITOLUL 7 – ANALIZA REZULTATELOR SI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza rezultatelor

Din cele șase metode de evaluare am utilizat metoda comparatiei vanzarilor pentru care am avut suficiente informații de piața pentru a obtine un rezultat credibil.

De fapt aceasta este metoda cea mai utilizata și cea mai adecvata atunci când avem suficiente date intrare credibile.

Celelalte metode sunt folosite atunci când nu sunt disponibile date pentru a aplica metoda comparatiei vanzarilor și ofera rezultate cu un grad de precizie mai mic.

7.2. Concluzia asupra valorii

Pentru aceasta evaluare am utilizat abordarea prin piata respectiv metoda comparatiei vanzarilor pentru ca am avut suficiente informații de piața pentru a obtine un rezultat credibil.



Celelalte metode de evaluare a terenului ofera rezultate cu un grad de precizie mai mic pentru ca nu sunt disponibile suficiente informatii de piata pentru a obtine o estimare suficient de precisa.

Informatiile de piata au fost preluate de pe site-uri din internet specializate pe vanzarea acestui tip de active.

Consider ca informatiile utilizate in evaluare sunt credibile.

Rationamentul profesional care a stat la baza stabilirii concluziei asupra valorii a avut în vedere credibilitatea, relevanta, adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodei de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

ANEXE

Data: 5.07.2023

Evaluator autorizat,



Ing. Mihai Blejan



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Grila comparatie terenului

ANEXA

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	185	400	1,800	582
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		40.0	40.0	63.6
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (euro/mp)		-6.0	-6.0	-9.5
Pret ajustat		34.0	34.0	54.1
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		34.0	34.0	54.1
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		34.0	34.0	54.1
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		34.0	34.0	54.1
Conditii de piata (data)	data evaluarii	Oct-22	Oct-22	Oct-22
Ajustare (%)		1%	1%	1%
Pret ajustat		34.3	34.3	54.6
Localizare		inferioara	inferioara	inferioara
Valoarea ajustarii (%)		25%	20%	25%
Pret ajustat		42.9	41.2	68.3
Acces		similar	similar	similar
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		42.9	41.2	68.3
Destinatia (utilizarea terenului)	comert	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea ajustarii (eur/mp)		2.0	2.0	2.0
Pret ajustat		44.9	43.2	70.3
Utilitati	fara	fara	en el, apa, can	fara
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0.00	-5.00	0.00
Pret ajustat		44.9	38.2	70.3
Caracteristici fizice		similare	similare	similare
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		44.9	38.2	70.3
Suprafata	185.00	400	1,800	582
Ajustare procentuala		7%	15%	10%
Pret ajustat		48.1	43.9	77.3
Total ajustare neta		14.07	9.94	23.22
Total ajustare neta (%)		35%	25%	37%
Total ajustare bruta		14.07	19.94	23.22
Total ajustare bruta (%)		35%	50%	37%
		total ajustare bruta (%) cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	48.0	EUR/mp	
Valoare teren	8,880 €		44,000	lei

Oferte vanzare terenuri

olx.ro

Teren + anexa 400mp cu deschidere la trei strazi

16 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 400 m²

Descriere

Teren intravilan + anexa 40mp Turnu Măgurele (cartier Măgurele) str. Rampa Gării, suprafața 400mp, utilități cu deschidere la trei strazi (Rampa Gării,-Mosilor-Frasinului).

Tel. 078 426 1202

homezz.ro.ro

Teren intravilan, 1800 mp

72.000 EUR

Teren intravilan, Turnu Măgurele, str. Ion Creangă, nr. 2, 1800 mp.

Curent electric (380V), apă curentă, canalizare.

Gazele sunt trase la poartă.

0734082130

olx.ro

Teren de vazare in turnu magurele, 550 mp

35 000 €

Teren de vânzare situat in zona ANL TURNU MAGURELE lângă Gradinita 35 000€ negociabil

Teren construcții de vânzare

17.000 EUR

Detalii

Vand teren intravilan cu suprafata de 582 mp, pe care se afla o casa cu suprafata de 70 mp, avand o deschidere la strada Libertatii de 11,3 m. Este plan, dispune de retele de apa potabila, canalizare, energie electrica si gaze, telefonie si cablu TV. Constructia este veche, in stare avansata de degradare

Tel. 0720 492 345

storia.ro

Teren de vânzare

27 000 €

Grigore Costica
Agentie
0765 743 016

Prezentare generala
Suprafata teren (m²):
686 m²

Descriere anunt

Descriere

Se vinde teren cu casa demolata în proporție de 90% cu toate utilitățile: apa ,canalizare,energie electrica ,gaze.
Suprafața de 686 metri pătrați.
Turnu Măgurele , cartier Odaia la strada principala.
Mai multe detalii la nr.de tel. 0040765743016

olx.ro

Teren intravilan

28 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 580 m²

Descriere

Situat linga noul sediul A.P.I.A.intre bl.V5 si cartiarul ANL 2005. Acces facil la apa,canal,gaza,curent electric.Proprietar.Acte la zi.

ID 12709877

Vanzator

Emil





REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare în vederea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a unui imobil–teren în suprafață de 185 mp, identificat prin cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele, situat în str. General David Praporgescu, nr.23

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Prin HCL nr.104 din 28.06.2023, Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele a aprobat vânzarea cu drept de preempțiune a imobilului-teren în suprafață de 185 mp situat în Turnu Măgurele, strada General David Praporgescu, nr.23, înscris în cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele, către constructorul de bună credință – SC VICCOM SRL, cu sediul în Turnu Măgurele, str.Mihai Bravu, nr.13, reprezentată prin administrator Iosif Laurențiu Nicolae, în calitate de proprietar al construcției pergolă retractabilă cu destinația terasă-restaurant conform autorizației de construire nr.50/09.08.2021 eliberată de Primăria municipiului Turnu Măgurele.

În conformitate cu prevederile art.364 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz, fapt pentru care a fost întocmit Raportul de evaluare nr.72/05.07.2023 de către evaluator autorizat Blejan Mihai.

Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Prezentul proiect de hotărâre este necesar și oportun întrucât prin vânzarea imobilului menționat mai sus, se pot atrage venituri la bugetul local ce pot fi folosite în realizarea obiectivelor propuse.

PRIMAR,
CUCLEA DĂNUȚ

RAPORT DE FUNDAMENTARE COMUN

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare în vederea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a unui imobil-teren în suprafață de 185 mp, identificat prin cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele, situat în str. General David Praporgescu, nr.23

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală sunt consiliile locale ca autorități deliberative și primarii ca autorități executive.

În conformitate cu prevederile art. 87, alin(5), din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Prin HCL nr.104 din 28.06.2023, Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele a aprobat vânzarea cu drept de preempțiune a imobilului-teren în suprafață de 185 mp situat în Turnu Măgurele, strada General David Praporgescu, nr.23, înscris în cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele, imobil identificat în anexa nr.1 la prezentul proiect de hotărâre, către constructorul de bună credință – SC VICCOM SRL, cu sediul în Turnu Măgurele, str.Mihai Bravu, nr.13, reprezentată prin administrator Iosif Laurențiu Nicolae, în calitate de proprietar al construcției pergolă retractabilă cu destinația terasă-restaurant conform autorizației de construire nr.50/09.08.2021 eliberată de Primăria municipiului Turnu Măgurele.

În conformitate cu prevederile art.364 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz, fapt pentru care a fost întocmit Raportul de evaluare nr.72/05.07.2023 de către evaluator autorizat Blejan Mihai, raport de evaluare ce se regăsește în anexa nr.2 la prezentul proiect de hotărâre.

Conform raportului de evaluare întocmit, prețul este de 8.800 euro, plătit în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică și contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat.

Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare întocmit evaluator autorizat Blejan Mihai în vederea vânzării imobilului – teren, proprietate privată a Municipiului Turnu Măgurele, identificat prin cartea funciară nr.22863 UAT Turnu Măgurele, situat în strada General David Praporgescu, nr.23, este necesar și oportun deoarece atrage venituri la bugetul local ce pot fi folosite în realizarea obiectivelor propuse.

Față de cele expuse proiectul de hotărâre poate fi supus spre dezbateră și aprobare.

Serviciul urbanism și
gospodărie comunală,
Ing. Tinel ISTRATE

Serviciul buget,
contabilitate-contracte,
Ec. Cecilia BĂJA

Serviciul juridic și
administrație publică locală,
Jr. GrațIELA BĂDESCU

Întocmit,
Ing.Sorin PETRICĂ-UNGUREANU