

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 20 mp, identificat prin cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele, situat în str.Chimiei, vecinătate bloc J4

Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele, județul Teleorman,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.20895/20.03.2025 al primarului municipiului Turnu Măgurele;
- raportul de fundamentare comun nr.20984/20.03.2025 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.21/26.02.2025 privind aprobarea trecerii din domeniul public al municipiului Turnu Măgurele în domeniul privat al municipiului Turnu Măgurele a unui imobil-teren în suprafață de 20 mp, identificat prin cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele, situat în str.Chimiei, vecinătate bloc J4 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 20 mp aparținând domeniului privat al municipiului Turnu Măgurele, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Chimiei, vecinătate bloc J4, înscris în cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele către constructorul de bună credință – S.C. CONSTANTIN C&M SRL, cu sediul în Turnu Măgurele, str.Chimiei, bloc J4, etaj 1, ap.7, imobil identificat în anexa 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 20 mp situat în Turnu Măgurele, strada Chimiei, vecinătate bloc J4, înscris în cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele către constructorul de bună credință – S.C. CONSTANTIN C&M SRL, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J34/354/2003, reprezentată prin administrator Constantin Mitică, se face la prețul de 580 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, contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat Blejan Mihai și contravaloarea întocmirii cărții funciare.

Art.3 Proprietarul construcției – baracament din panouri metalice cu destinația chioșc comerț, 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 20 mp situat în Turnu Măgurele, strada Chimiei, vecinătate bloc J4, înscris în cartea funciară nr.34985 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 20 mp situat în Turnu Măgurele, strada Chimiei, vecinătate bloc J4, înscris în cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele către constructorul de bună credință – S.C. CONSTANTIN C&M SRL, cu sediul în Turnu Măgurele, str.Chimiei, bloc J4, etaj 1, ap.7, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J34/354/2003.

Art.5 La data încheierii în formă autentică a actului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 20 mp situat în Turnu Măgurele, strada Chimiei, vecinătate bloc J4, înscris în cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele către S.C. CONSTANTIN C&M SRL, încetează efectele contractului de închiriere nr.303/24.04.2012 încheiat între S.C. LOCAL URBAN SRL și S.C. CONSTANTIN C&M SRL.

Art.6 Primarul municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului urbanism și gospodărie comunală, serviciului buget-contabilitate – contracte și serviciului 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**



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34985 Turnu Magurele

Anexa nr.1

Nr. cerere	18303
Ziua	18
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187527226



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Teleorman, UAT Turnu Magurele, Loc. Turnu Magurele, Str CHIMIEI , VECINATATE BLOC J4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34985	20	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15657 / 05/03/2025		
Act Administrativ nr. 21, din 26/02/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TURNU MAGURELE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURNU MAGURELE		

C. Partea III. SARCINI .

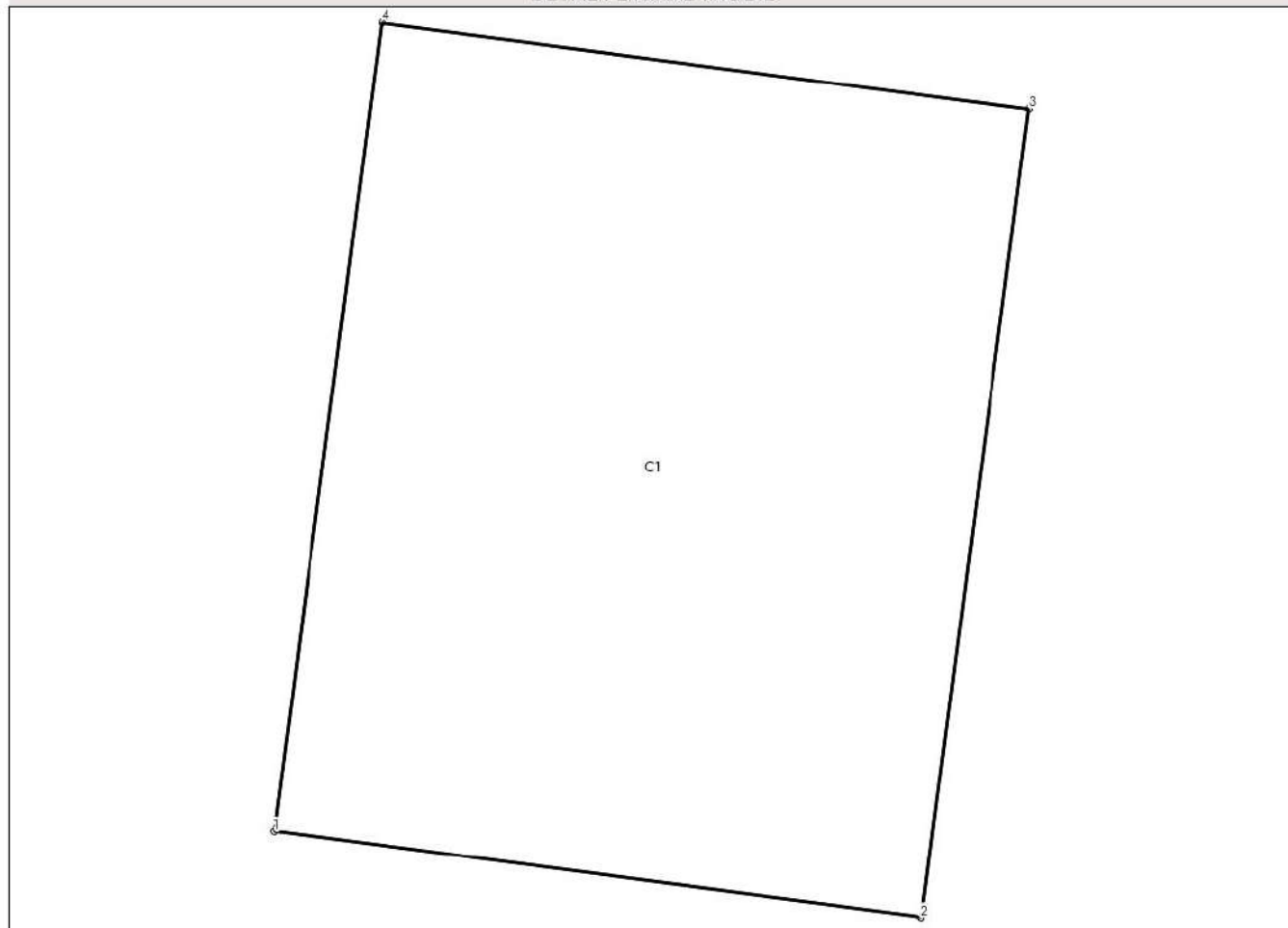
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34985	20	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	20	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34985-C1	construcții administrative și social culturale	20	Fara acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; MAGAZIN P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.0
2	3	5.0
3	4	4.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	1	5.0

** 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 ANCPI 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,
18/03/2025, 11:16

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEORGHE MIHAI

RAPORT DE EVALUARE EXPLICATIV

Nr. 95/19.03.2025

**CLIENTUL EVALUARII
PRIMARIA TURNU MAGURELE**

OBIECTUL EVALUARII

**TEREN INTRAVILAN amplasat în
Str. Chimiei, vecinatate bloc J4, vecinatate bloc J4
având suprafața de 20 mp**

Evaluator,
Ing. Blejan Mihai
Membru ANEVAR legitimația 10743
Evaluator întreprinderi
Evaluator proprietăți 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. Chimiei, vecinatate bloc J4, 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 = 20 mp amplasat in Str. Chimiei, vecinatate bloc J4.
7. **Scopul evaluarii:** evaluare pentru asistenta la vanzare.
8. **Tipul valorii:** valoarea de piata.
9. **Dreptul evaluat:** intregul drept de proprietate
10. **Data evaluarii:** 14.03.2025
11. **Valoarea de piata estimata (fara TVA):**

$V_p = 2.900$ lei, echivalent

$V_p = 580$ euro



CAPITOLUL 2 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competentele evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elborat de ing. Blejan Mihai având specializarile evaluarea intreprinderii, evaluarea proprietati imobiliare si evaluarea bunurilor 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. Chimiei, vecinatate bloc J4, municipiul Turnu Magurele, jud Teleorman.

Proprietatea are acces din strada Chimiei, prin alee asfaltata.

Proprietarul este municipiul Turnu Magurele, domeniul privat.

Actul de proprietate este HCL nr. 21 din 26.02.2025 emisa de Consiliul Local Turnu Magurele.

La data evaluarii pe proprietate exista constructii.

Conform declaratiei reprezentantului proprietarului nu exista restrictii privind utilizarea proprietatii.

Proprietatea are numar cadastral 34985 cartea funciara nr. 34985.

Prezentam în anexe copii ale documentelor puse la dispoziție de clientul evaluării:

- Extras de carte funciara nr. 18303 din 18.03.2025

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin de proprietate.

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 14.03.2025.

Inspectia proprietatii a fost făcută de evaluator în prezenta reprezentantului clientului la data de 14.03.2025.

Data la care a fost emis raportul de evaluare este 19.03.2025.

Moneda de referință utilizată în evaluare este RON-ul.

Cursul de schimb valutar anunțat de BNR, corespunzător datei evaluării este: 4,9768 lei/euro.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru realizarea evaluării a fost inspectat terenul subiect al evaluării din exterior.

Au fost inspectate din exterior proprietățile din vecinătate.

Constatări la inspecție:

- terenul este plan
- are o formă de dreptunghi

- terenul este amenajat
- terenul nu este împrejmuit
- pe terenul exista constructii

Situația terenului constata cu ocazia inspectiei este conform documentelor prezentate.

Responsabilitatea pentru suprafetele luate în calcul aparține clientului evaluarii.

Conform declaratiei reprezentantului clientului nu exista restrictii legale privind utilizarea proprietatii.

Serviciile disponibile de salubritate sunt corespunzatoare.

M-am documentat daca exista in localitate oferte de vanzare pentru proprietati similare.

Am inspectat zona in care este amplasata proprietatea pentru a ma informa de posibilitati de parcare, transport in comun, spatii comerciale, scoli, gradinite, grad de poluare, intensitatea traficului auto si pietonal, etc.

Distantele fata de utilitati sunt:

- energie electrica – pe teren
- apa – la limita terenului
- canalizare - la limita terenului
- gaze – la limita terenului

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

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

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

- documentele de proprietate puse la dispozitie de clientul evaluarii:

- Extras de carte funciara nr. 18303 din 18.03.2025

- Informatii furnizate de agentiile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil, de proprietarii imobilelor pentru care exista oferte de vanzare, privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

După cunoștința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte.

Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator.

Pentru a da o imagine cât mai completă a dimensiunilor și a stării proprietății imobiliare, cât și pentru a ajuta clientul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ, evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive ale acesteia și fotografii.

Nu se asumă nici o responsabilitate în legătură 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 că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului când a fost identificată o necomformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am făcut nici-o măsurătoare a proprietății; dimensiunile proprietății au fost preluate din planul de amplasament și delimitare a imobilului; acest act se presupune a fi corect și nu îmi asum nici o responsabilitate în această privință.

Valorile estimate în prezentul raport se bazează 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 confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în 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 imobiliară evaluată.

Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor și 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.

2.10. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării clientului.

Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

2.11. Declararea conformității cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 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, respectiv:

- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 - Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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 cerințele 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 proprietăți rezidențiale, de producție, comerciale și de prestări servicii.

Zona este caracterizată de un trafic auto mic și un trafic pietonal extrem de redus.

3.2. Descrierea proprietatii

Terenul analizat are o formă de dreptunghi.

Acces din strada Chimiei, prin alee asfaltată.

Are suprafața de 20 mp din măsurători.

Pe teren există construcții.

Terenul este plan, amenajat.

Nu este împrejmuit.

Terenul are utilități; energia electrică; apa, canalizarea și gazele sunt în imediată apropiere.

Adresa terenului este – Turnu Magurele, strada Chimiei.

Nu există surse de poluare în zona.

CAPITOLUL 4 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Aria pietei

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

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

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor intravilane cu utilizare pentru comerț en-gros sau prestări servicii, piață a cărei localizare geografică este zona mediana a localității.

Proprietatea imobiliară este amplasată în municipiul Turnu Magurele, în zona mediana, zona rezidențială și de proprietăți comerciale de comerț en-gros sau prestări servicii.

Aria de piață aferentă proprietății analizate este zona mediana a localității.

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

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

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

Datorită localizării – într-o zonă preponderent cu proprietăți rezidențiale și a suprafeței lui de 20 mp cea mai probabilă utilizare a lui este cea comercială.

Aria competitivă pe piața terenurilor intravilane o reprezintă terenurile cu vocație de comerț și prestări servicii din zona mediana și zona median-periferică.

La data evaluării situația economică a localității este în stagnare.

Cu toate acestea nu am observat o scădere a prețurilor proprietăților imobiliare.

În localitate există transport în comun.

Strazile sunt în mare parte asfaltate; în zona traficul rutier este mic, traficul pietonal este redus.

Nu există surse de poluare în zonă.

Infractionalitate redusă.

4.2. Analiza cererii

Datorită situației economice a localității cererea de terenuri cu utilizare nerezidențială amplasate în zona median-periferică a localității este moderată.

În general cererea poate veni de la persoane juridice din localitate sau din afara localitatii.

Potentialii clienti pentru cumpararea acestui teren sunt societati cu activitate de comert sau de prestari servicii.

4.3. Analiza ofertei

Oferta de proprietati similare ar putea proveni de la persoane fizice sau juridice.

La data evaluarii nu exista oferte de vanzare terenuri în aceasta zona.

Prezentam câteva oferte de vanzare de terenuri amplasate în zona mediana a localitatii:

1. Teren 721 mp, cartier Magurele, deschidere 8,45 m, fără utilitati, 25 euro/mp;
2. Teren 582 mp, strada Libertatii, deschidere 11,30 m, fără utilitati, 29 euro/mp;
3. Teren 580 mp, lângă noul sediu APIA, fără utilitati, 28 euro/mp;
4. Teren 1.000 mp, strada Stadionului, deschidere 15 m, 30 euro/mp;

Terenurile au diverse suprafete, sunt amplasate în zona mediana, și au preturi de oferta în gama 25 – 30 euro/mp.

Prețurile difera în funcție de localizare, suprafața, forma, distanța fata de utilitati.

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

4.4. Analiza echilibrului pietei

La data evaluarii consider ca, în zona analizata, oferta de pe piata locala este mai mare decat cererea estimata.

Numărul de tranzactii cu astfel de proprietăți este mic.

4.5. Concluzii privind analiza pietei specifice

În urma analizei pietei specifice am ajuns la urmatoarele concluzii:

- oferta din aria de piața analizata este peste cererea previzionata;

- 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 blocuri de locuințe sociale și de proprietăți cu destinație preponderent de comerț en-gros și de prestări servicii.

Utilizarea rezidențială este improbabilă datorită suprafeței mici a terenului.

Nici construirea pe el a unui spațiu de birouri nu este probabilă pentru că în Turnu Magurele este o cerere redusă pentru acest tip de spații și, în plus, există deja spații de birouri oferite spre închiriere.

Datorită caracteristicilor fizice și economice ale terenului considerăm drept cea mai bună utilizare a lui construirea de clădiri cu destinația de comerț.

Proprietatea analizată, pentru această utilizare, îndeplinește 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

In abordarea prin comparatie directa opinia asupra valorii de piata se formeaza in urma compararii proprietatilor similare cu proprietatea in 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 in sensul apropierii comparabilei de proprietatea subiect.

Ofertele de vanzare de proprietati similare sunt inserate in anexa.

Grila comparatiilor de piata este prezentata in tabelul din anexa.

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

Ajustarea pentru tipul tranzactiei reprezinta marja de negociere deoarece preturile comparabilelor sunt preturi de oferta; a fost estimata in 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 sunt oferte vechi si, între timp, am observat o usoara crestere a preturilor pentru terenuri.

Referitor la localizare s-a facut ajustare pozitiva la toate comparabilele deoarece au o localizare inferioara, mai departe de zona centrala.

Pentru acces am facut ajustari negative la toate comparabilele pentru ca au acces din strada principala.

Pentru utilitati am facut ajustari pozitive la toate comparabilele pentru ca au mai putine utilitati; nivelul ajustarii este reprezentat de costul racordarii la aceste utilitati.

De asemenea am facut ajustare negativa la comparabilele 1 si 2 pentru ca au suprafete cu cea mai mare cerere pe piata locala si ajustare pozitiva la comparabila 3 avand suprafata mai mare; de regula pretul unitar scade la suprafete mai mari.

Comparabila avand ajustarea totala bruta procentuala cea mai mica este comparabila 2 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 2; valoare de piata pentru teren va fi:

$$V_p = 2.900 \text{ lei}$$

CAPITOLUL 7 – ANALIZA REZULTATELOR SI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Metodologia de evaluare

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.



Handwritten signature

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: 19.03.2025

Evaluator autorizat,



Ing. Mihai Blejan



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEORGHE MIHAI

Grila comparatie terenului

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	20	582	580	721
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		29,0	28,0	25,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (euro/mp)		-2,9	-2,8	-2,5
Pret ajustat		26,1	25,2	22,5
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		26,1	25,2	22,5
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		26,1	25,2	22,5
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		26,1	25,2	22,5
Conditii de piata (data)	data evaluarii	Mai-24	Mai-24	Mai-24
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Pret ajustat		27,4	26,5	23,6
Localizare		inferioara	inferioara	inferioara
Valoarea ajustarii (%)		15%	12%	20%
Pret ajustat		31,5	29,6	28,4
Acces		superior	superior	superior
Valoarea ajustarii (%)		-1%	-1%	-1%
Pret ajustat		31	29,3	28,1
Destinatia (utilizarea)	comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		31,2	29,3	28,1
Utilitati	En el.	fara	fara	fara
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		1,00	1,00	1,00
Pret ajustat		32,2	30,3	29,1
Car. Fizice		similare	similare	similare
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		32,2	30,3	29,1
Suprafata	20,00	582	580	721
Ajustare procentuala		-5%	-5%	5%
Pret ajustat		30,6	28,8	30,5
Total ajustare neta		4,49	3,62	8,02
Total ajustare neta (%)		15%	13%	32%
Total ajustare bruta		8,34	7,25	8,59
Total ajustare bruta (%)		29%	26%	34%
			ajustare bruta (%) minima	
Valoarea estimata	rotund	29,0	EUR/mp	
Valoare teren		580 €	2.900	lei

4,9768

OFERTE DE VANZARE

imobiliare.ro

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

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

publi24.ro

Teren intravilan

30 000 EUR

Valabil din 20.07.2023

Descriere

Teren intravilan 1000 m 15m deschidere cu 67

Comentarii: amplasare str. Stadionului, zona Carpatina, Prodcom.

Tel. 0765 335 454

olx.ro

Teren Intravilan Turnu Magurele

18 000 €

Prețul e negociabil

DESCRIERE

Teren intravilan Turnu Magurele, cartier Magurele, strada Poienii, nr.4 BIS
Suprafata 721 m2, front stradal 8,45 m. Se preteaza la constructia de casa.

+40 733 155253







REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea raportului de evaluare în vederea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a unui imobil-teren în suprafață de 20 mp, identificat prin cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele, situat în str. Chimiei, vecinătate bloc J4

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.21 din 26.02.2025, Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele a aprobat vânzarea cu drept de preempțiune a imobilului-teren în suprafață de 20 mp situat în Turnu Măgurele, strada Chimiei, înscris în cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele, către constructorul de bună credință – S.C CONSTANTIN C&M S.R.L, cu sediul în Turnu Măgurele, str. Chimiei, bloc J4, ap. 7, reprezentată prin administrator Constantin Mitică, în calitate de proprietar al construcției baracament din panouri metalice cu destinația chioșc comerț, conform autorizației de construire nr.11/02.02.2001 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, fapt pentru care a fost întocmit Raportul de evaluare nr.95/19.03.2025 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

Privește: aprobarea raportului de evaluare în vederea vânzării cu drept de preempțiune către constructorul de bună credință a unui imobil-teren în suprafață de 20 mp, identificat prin cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele, situat în str. Chimiei, vecinătate bloc J4

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.21 din 26.02.2025, Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele a aprobat vânzarea cu drept de preempțiune a imobilului-teren în suprafață de 20 mp situat în Turnu Măgurele, strada Chimiei, înscris în cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele, imobilul identificat în anexa nr.1 la prezentul proiect de hotărâre, către constructorul de bună credință – S.C. CONSTANTIN C&M S.R.L, cu sediul în Turnu Măgurele, str. Chimiei, bloc J4, ap. 7, reprezentată prin administrator Constantin Mitică, în calitate de proprietar al construcției baracament din panouri metalice cu destinația chioșc comerț, conform autorizației de construire nr.11/02.02.2001 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.95/19.03.2025 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 580 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, contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat și contravaloare carte funciară, care vor fi suportate de cumpărător.

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.

La data încheierii în formă autentică a actului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 20 mp situat în Turnu Măgurele, strada Chimiei, vecinătate bloc J4, înscris în cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele către S.C. CONSTANTIN C&M S.R.L, cu sediul în Turnu Măgurele, strada Chimiei, bloc J4, ap.7, reprezentată prin administrator Constantin Mitică, încetează efectele contractului de închiriere nr.303/24.04.2012 încheiat între societatea CONSTANTIN C&M S.R.L. și S.C. LOCAL URBAN S.R.L.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Blejan Mihai în vederea vânzării imobilului – teren, proprietate privată a Municipiului Turnu Măgurele, identificat prin cartea funciară nr.34985 UAT Turnu Măgurele, 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 buget,
contabilitate-contracte,
Ec. Cecilia BĂJA

Serviciul juridic și
administrație publică locală,
Jr. Grațiera BĂDESCU

Serviciul urbanism și
gospodărie comună,
Ing. Tinel ISTRATE

Întocmit,



Semnat digital de:
COSTEL MORARU
Intocmit
20.03.2025 13:36:55
(GMT+02:00)