

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL SĂBĂRENI
HOTĂRÂRE

privind instituirea taxelor speciale pentru Baza Sportivă și Sala Multifuncțională din cadrul Școlii Gimnaziale nr. 1 Săbăreni, obiective ce aparțin domeniului public al comunei Săbăreni

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂBĂRENI, JUDEȚUL GIURGIU

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Săbăreni, înreg. cu nr. 742/12.02.2025;
- Referatul secretarului general al comunei Săbăreni, înregistrat cu nr. 743/12.02.2025;
- Studiul de oportunitate privind închirierea proprietății imobiliare pentru Baza Sportivă;
- Raportul de evaluare pentru Baza Sportivă;
- Studiul de oportunitate privind închirierea proprietății imobiliare pentru Sala Multifuncțională;
- Raportul de evaluare pentru Sala Multifuncțională;
- Avizul comisiilor de specialitate de la nivelul Consiliului Local Săbăreni;
- Dispozițiile art.484 alin.3 alin. din Titlul IX - Codul Fiscal aprobat prin Legea nr.227/2015 modificata si completata, precum si pe cele din pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G.R. nr.1/2016, cu modificările si completările ulterioare;
- Prevederile art.30 alin.3 din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale, cu modificările si completările ulterioare;
- Dispozițiile art.81 alin.2 din Legea nr.69/2000 a educației fizice si sportului;
- Prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- Prevederile art. 129, alin. 2, lit. b si d, alin. 6, lit. a, alin. 7, lit. n, din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor, art. 196 alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se instituie taxe speciale pentru Baza Sportivă și Sala Multifuncțională din cadrul Școlii Gimnaziale nr. 1 Săbăreni, obiective ce aparțin domeniului public al comunei Săbăreni.

Art.2 Pentru Baza Sportivă se aprobă:

- regulamentul de organizare și funcționare și instituirea taxei speciale, cf. anexei nr. 1.
- Studiul de oportunitate, conform anexei nr. 2;
- Raportul de evaluare, conform anexei nr. 3;

Art.3 Pentru Sala Multifuncțională din cadrul Școlii Gimnaziale nr. 1 Săbăreni se aprobă:

- regulamentul de organizare și funcționare și instituirea taxei speciale, cf. anexei nr. 4.
- Studiul de oportunitate, conform anexei nr. 5;
- Raportul de evaluare, conform anexei nr. 6;

Art.4. Primarul și secretarul general al com. Săbăreni vor duce la îndeplinire prevederile prezentei.

Art.5 Secretarul general al Comunei Sabareni va comunica prezenta hotărâre Institutiei Prefectului Jud. Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, primarului comunei Sabareni și va fi adus la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei, în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Băjescu Marioara

CONTRASEMNEAZA

Secretar general

Nica Mirela

SĂBĂRENI 27.02.2025

Nr. 6

REGULAMENT

Privind organizarea și funcționarea Bazei sportive și instituirea taxei speciale pentru utilizarea acesteia

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1. Regulamentul privind organizarea și funcționarea Bazei sportive, cu sediul în comuna Sabăreni, strada Teilor, nr. 97, județul Giurgiu, cuprinde norme în baza O.U.G. nr. 57/2019 a administrației publice locale și a Legii nr. 69/2000 a educației fizice și a sportului, cu modificările și completările ulterioare, astfel în baza art. 30 din Legea 273/2006 se instituie taxă specială în vederea utilizării acesteia.

Art. 2. Respectarea Regulamentului este obligatorie pentru personalul administrativ, pentru personalul de îngrijire și curățenie, pentru profesori, elevi, părinți, antrenori, sportivi, spectatori și orice alte persoane fizice sau juridice care folosesc spațiile Bazei sportive.

Art. 3. În cadrul Bazei sportive se vor putea desfășura activități sportive, culturale, de agrement precum și alte activități de interes public.

Art. 4. Prin utilizarea spațiilor Bazei sportive se urmărește:

- a) promovarea sportului de masă prin punerea la dispoziția cetățenilor a unor facilități sportive;
- b) deservirea unităților de învățământ pe raza comunei care manifestă interes pentru realizarea activităților sportive din curriculum de învățământ, conform unui orar prestabilit;
- c) găzduirea unor competiții sportive de interes local, național și internațional;
- d) găzduirea unor activități de interes pentru comunitate.

Art. 5. Administrarea și asigurarea cadrului necesar în vederea desfășurării în bune condiții a activităților specifice Bazei sportive se fac de către d-l Chiriță Alexandru, din subordinea aparatului de specialitate al Primarului comunei Săbăreni.

Art. 6. Baza sportivă cuprinde mai multe tipuri de spații, după cum urmează:

- a) spații cu acces pe bază de rezervare sau cerere prealabilă:
 1. teren de fotbal inclusiv vestiare și grupuri sanitare;
 2. spațiu pentru activități în interior;
- b) spații cu acces liber, fără rezervare;
- c) alte spații: parcuri.

Capitolul II. Orarul de funcționare și accesul în Baza sportivă

Art. 7. Perimetrul Bazei sportive va fi deschis zilnic între orele 8:00 – 20:00.

Art. 8. O ședință de antrenament durează 60 de minute.

Art. 9. În situația în care terenul de sport nu este rezervat pentru ora următoare, persoana/grupul mai poate folosi terenul pentru încă o oră, după achitarea chiriei cuvenite și fără a se depăși orarul de funcționare al bazei sportive.

Art. 10. Baza sportivă poate fi utilizată de către toți cetățenii, în virtutea principiului nediscriminării, conform orarului de funcționare și programului de rezervări, în condițiile legii și ale prezentului regulament.

Art. 11. Organizatorii de evenimente culturale, educative, sportive și alte activități de interes pentru comunitate vor putea folosi spațiile disponibile în Baza sportivă, în condițiile prezentului regulament.

Capitolul III. Condiții de utilizare

Art. 12. Spațiile Bazei sportive pot fi folosite, conform orarului de funcționare, după plata abonamentelor și chiriilor de utilizare stabilite în regulament.

Art. 13. Eliberarea de chitanță fără a se scrie data, ora de utilizare (de la ... până la ...), numărul de persoane, suma achitată, precum și, neînregistrarea de către persoana responsabilă în registrul de evidență a acestor chitanțe atrage sancționarea persoanelor implicate conform Legii nr. 53/2003 privind Codul Muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 14. Chitanțele se înregistrează în mod obligatoriu în registrul de evidență de către persoana desemnată.

Art. 15. Persoanele care folosesc spațiile Bazei Sportive au următoarele obligații:

a) să completeze o declarație pe proprie răspundere că au acordul medicului pentru practicarea activităților sportive solicitate;

b) să achite prețul chiriei stabilite prin regulament. Pe toată perioada utilizării spațiilor sportive chitanța sau abonamentul trebuie avute asupra sa.

c) să se prezinte cu echipament și articole sportive adecvate activității sportive (încălțăminte și îmbrăcăminte sport, mingi, etc.);

d) să folosească dotările puse la dispoziție conform destinației acestora, să nu le deterioreze, să nu le aducă în stare de neîntrebuințarea, obligându-se să plătească contravaloarea acestora în cazul distrugerii lor;

e) să nu pună în pericol viața sa și a celorlalți utilizatori, aflați în incinta bazei sportive în timpul practicării activității sportive;

f) să urmeze indicațiile persoanelor desemnate cu atribuții de pază și ordine, astfel încât să nu producă pagube materiale bazei sportive sau să pună în pericol viața sa și a celor din jur;

g) să nu intre în incinta bazei sportive cu animale de companie, arme albe, arme de foc, arme cu gaz sau cu bile, explozibil, substanțe interzise de lege, băuturi alcoolice, etnobotanice, substanțe psihotrope și/sau stupefiante;

h) să nu intre în incinta bazei sportive dacă se află sub influența băuturilor alcoolice sau a substanțelor psihotrope și/sau stupefiante;

i) să respecte programările sale și a celorlalți participanți la activitățile sportive;

j) să adopte un comportament și un limbaj civilizat față de ceilalți utilizatori ai bazei sportive;

k) să nu intre în baza sportivă în timpul antrenamentelor sportivilor de performanță.

Art. 16. Utilizatorii sunt obligați să-și însușească și să respecte prezentul regulament, dar și îndrumările verbale primite de la personalul Administrației, chiar dacă acestea nu sunt stipulate în mod expres în prezentul regulament. Nerespectarea acestora duce la eliminarea din perimetrul Bazei sportive și restricționarea timp de 1 lună a accesului în baza sportivă.

Art. 17. Comportamentul agresiv, limbajul injurios la adresa personalului sau altor persoane prezente în Baza sportivă, precum și alte acțiuni menite să perturbe liniștea și ordinea publică, vor fi semnalate agenților de pază care vor evacua persoanele în cauză. În

cazul în care întâmpină dificultăți în a îndeplini această sarcină, personalul de pază va alerta organele de ordine ale statului, competente în a soluționa astfel de situații.

Art. 18. Persoanele responsabile de distrugerea parțială sau totală a unor facilități ale Bazei sportive, survenită fie accidental, fie prin utilizare defectuoasă, neconformă cu regulamentul, vor fi nevoite să readucă respectivele bunuri la starea lor inițială sau să achite contravaloarea lor.

Art. 19. Distrugerea deliberată a obiectelor din cadrul Bazei sportive, vandalismul și alte acte de violență care produc daune vor fi semnalate de către personalul de pază sau angajații Administrației organelor de ordine competente pentru soluționare. Prejudiciile materiale ale unor astfel de fapte vor fi suportate de către persoanele care se fac vinovate.

Art. 20. Dacă o înțelegere amiabilă cu persoanele vinovate nu este posibilă, Baza sportiva își rezervă dreptul de a recupera prin toate mijloacele legale costurile integrale de reparație, readucere în stare de funcționare sau înlocuire a bunurilor distruse.

Art. 21. În incinta Bazei sportive sunt interzise:

- accesul autovehiculelor va fi interzis în Baza sportivă, cu excepția zonelor de parcare și de aprovizionare;

- fumatul în incinta Bazei sportive este interzis, cu excepția zonelor special amenajate pentru fumat;

- consumul de alimente, băuturi și gumă de mestecat este interzis pe terenurile sportive;

- consumul de semințe este strict interzis în cadrul Bazei sportive;

- este interzis să intervină asupra instalațiilor electrice, apă, încălzire, nocturnă etc. din Baza Sportivă;

Art. 22. Utilizatorii terenurilor sportive sunt obligați să poarte echipament sportiv decent și curat, specific activităților sportive desfășurate. Hainele de stradă nu sunt permise, iar purtarea tricoului este obligatorie în zonele publice. Accesul pe terenuri se face doar dacă utilizatorul este echipat corespunzător.

Art. 23. Administrația Bazei sportive nu este responsabilă sub nici o formă pentru accidentările și răniurile ce se pot întâmpla ca urmare a folosirii terenurilor sau ca urmare a prezenței în Baza sportivă.

Art. 24. Utilizatorii garantează că se află în condiție medicală bună și sunt apti pentru desfășurarea de exerciții fizice active sau pasive și că aceste exerciții nu vor fi nocive pentru sănătatea, siguranța, confortul sau condiția lor fizică. Administrația nu este responsabilă pentru accidentări cauzate de condiția fizică a utilizatorilor.

Art. 25. Administrația Bazei sportive nu este răspunzătoare pentru obiectele lăsate, uitate sau pierdute în incinta sa.

Art. 26. Accesul minorilor pe terenurile cu acces controlat este permis doar în prezența unui adult care își va asuma responsabilitatea pentru integritatea fizică și comportamentul respectivilor minori.

Art. 27. Utilizatorii sunt responsabili de integritatea fizică a lor și a minorilor pe care îi însoțesc.

Art. 28. Anularea rezervărilor se face cu cel puțin 24 de ore înainte.

Art. 29. Perimetrul Bazei sportive este supravegheat video.

Art. 30. Pentru folosirea Bazei Sportive se va percepe taxă specială /oră după cum urmează:

Taxă specială (lei/ora)	100,00
--------------------------------	---------------

Capitolul V. Dispoziții finale

Art. 31. Prezentul Regulament poate fi modificat de către Consiliul Local al COMUNEI SABARENI.

Art. 32. Baza sportiva își rezervă dreptul de a modifica orarul de funcționare, precum și orarul rezervărilor, în funcție de evenimentele sportive găzduite sau sărbătorile legale.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BĂJESCU MARIOARA**



**SECRETAR GENERAL
NICA MIRELA**

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND STABILIREA
TAXELOR SPECIALE PENTRU UTILIZAREA BAZEI
SPORTIVE SĂBĂRENI:**



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.782 MP
DIN ACTE SI 1.758 MP DIN MĂSURĂTORI, CONSTRUCTIA
CS CU SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL 199 MP SI
TEREN DE FOTBAL, SITUATE ÎN COMUNA SĂBĂRENI,
STRADA TEILOR, NUMĂRUL 97, JUDEȚUL GIURGIU-
DOMENIUL PUBLIC**

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND STABILIREA TAXELOR SPECIALE PENTRU UTILIZAREA
BAZEI SPORTIVE SĂBĂRENI:**

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.782 MP DIN ACTE SI 1.758 MP DIN MASURATORI, CONSTRUCTIA C3 CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL 199 MP SI TEREN DE FOTBAL, SITUATE ÎN COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI SABARENI, CUI 16407109

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea informării beneficiarului pentru stabilirea taxelor speciale*

Destinația: TAXE SPECIALE

Amplasament: COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

1. Descrierea proprietății imobiliare

1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al COMUNEI SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC, după cum urmează:

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.782 MP DIN ACTE SI 1.758 MP DIN MASURATORI, CONSTRUCTIA C3 CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL 199 MP SI TEREN DE FOTBAL, SITUATE ÎN COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

Distingem următoarele categorii de terenuri din punctul de vedere al tipului de proprietate:

- proprietăți aparținând domeniului public

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.782 MP DIN ACTE SI 1.758 MP DIN MASURATORI, CONSTRUCTIA C3 CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL 199 MP SI TEREN DE FOTBAL, SITUATE ÎN COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

Utilități edilitare:

- alimentare cu energie electrică, apa, canalizare în fosă, gaze.

1.2. Regimul juridic

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află situată în intravilanul **COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC**

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) inchiriere;
- c) darea în folosință gratuită.
- d) concesiune

În cazul inchirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

(1) Inchirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul inchirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul inchirierii;
- c) durata inchirierii;
- d) prețul minim al inchirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din închiriere o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Conform art. 30 din Legea 273/2006 cu modificările și completările ulterioare: Taxele speciale pentru funcționarea unor servicii publice locale

(1) Pentru funcționarea unor servicii publice locale, create în interesul persoanelor fizice și juridice, consiliile locale, județene și Consiliul General al Municipiului București, după caz, aprobă taxe speciale.

(2) Cuantumul taxelor speciale se stabilește anual, iar veniturile obținute din acestea se utilizează integral pentru acoperirea cheltuielilor efectuate pentru înființarea serviciilor publice de interes local, precum și pentru finanțarea cheltuielilor curente de întreținere și funcționare a acestor servicii.

(3) Prin regulamentul aprobat de autoritățile deliberative se vor stabili domeniile de activitate și condițiile în care se pot institui taxele speciale, modul de organizare și funcționare a serviciilor publice de interes local, pentru care se propun taxele respective.

(4) Hotărârile luate de autoritățile deliberative, în legătură cu perceperea taxelor speciale de la persoanele fizice și juridice plătitoare, vor fi afișate la sediul acestora și publicate pe pagina de internet sau în presa

(5) Împotriva acestor hotărâri persoanele interesate pot face contestație în termen de 15 zile de la afișarea sau publicarea acestora. După expirarea acestui termen, autoritatea deliberativă care a adoptat hotărârea se întrunește și deliberază asupra contestațiilor primite.

(6) Taxele speciale se fac venit la bugetul local și se încasează numai de la persoanele fizice și juridice care beneficiază de serviciile publice locale pentru care s-au instituit taxele respective.

1.3. Regimul economic

Beneficiarul solicită evaluarea proprietatii imobiliare, în vederea stabilirii taxelor speciale.

Obiectivul supus evaluării este amplasat în zona mediana a Comunei Sabareni, județul Giurgiu.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a imobilului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia.

Art. 16. - Sumele încasate se fac, după caz, venit la bugetul local.

1.4. Regimul tehnic

Autoritatea contractantă are dreptul de a impune condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

OBIECTIVUL SUPUS INCHIRIERII:

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.782 MP DIN ACTE SI 1.758 MP DIN MASURATORI, CONSTRUCTIA C3 CU SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL 199 MP SI TEREN DE FOTBAL, SITUATE ÎN COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderant mixta.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **COMUNEI SABARENI** este de a obține un preț corespunzător condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării, care să aducă venituri bugetului local al comunei prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local.

3. Motivele de ordin social și de mediu

3.1.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea 273/2006 cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii **COMUNEI SABARENI** și nu numai.

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislația specifică de mediu le prevede.

Consiliul Local al Comunei Sabareni, va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului public al COMUNEI SABARENI, pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară.

Realizarea investițiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

3.1.3. Imobilul este liber de sarcini.

3.1.4. Prin stabilirea taxelor speciale, imobilului propus mărește gama serviciilor din zonă.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară.

Social, justificarea, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Investiții minime

Avand in vedere destinatia se considera ca imobilul nu necesita lucrari de investitie.

5. Nivelul minim al taxei speciale

Estimarea se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de catre **Consiliul Local al Comunei Sabareni**.

Valoarea estimată a imobilului supus evaluării a fost stabilită pe baza **raportului de evaluare** întocmit de expert evaluator membru autorizat ANEVAR, **ec. Mitroi Aurelian-Dumitru**, la data de **12.02.2025**, curs BNR: **1 euro = 4,9771 lei**, este:

Valoare taxa speciala:	Taxa speciala pentru constructia C3-baza sportiva multifunctionala si terenul aferent:	
	VALOARE TAXA SPECIALA (euro/mp/luna)	1,03
	VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/mp/luna)	5,10
	VALOARE TAXA SPECIALA PROPRIETATE (euro/luna)	410,00
	VALOAREA TAXA SPECIALA PROPRIETATE (lei/luna)	2.040,61
	Taxa speciala pentru terenul de fotbal pe timp de zi :	
	VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	100,00

Valoarea nu contine T.V.A.

Estimarea valorii de piață s-a făcut pe baza preturilor de piață, la data de **12.02.2025**, în lei și echivalentul în moneda EURO, valoarea de piață a obiectivului evaluat este la cursul BNR de **4,9771 lei/ 1 EURO** valabil la data de **12.02.2025**.

Întocmit,

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



Nr. inregistrare la evaluator 52/12.02.2025

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA COMUNEI SABARENI

Client:

PRIMARIA COMUNEI SABARENI

Proprietar:

PRIMARIA COMUNEI SABARENI

Adresa proprietate:

**COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR,
NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU**

Evaluator:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): **12.02.2025**

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	4,9771	12.02.2025
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA COMUNEI SABARENI			
CUI/CNP CLIENT	16407109			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA COMUNEI SABARENI-DOMENIUL PUBLIC			
Componenta/supraf ete	Teren S (mp)	1.782 mp din acte si 1.758 mp din masuratori	In extrasul de carte funciara, este intabulata constructia C1-Baza sportiva multifunctionala cu suprafata construita la sol de 199 mp.	
Tip proprietate	Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii si constructia C1- baza sportiva		Tip imobil	Teren de fotbal, constructie vestiare si grupuri sanitare si parcare
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Teilor	Numar	97
	Cod postal	087153		
	Localitate	COMUNA SABARENI	Judet/Sector	GIURGIU
Carte Funciara nr.	35018			
Numar cadastral	35018-teren, 35018-C3			
Tip act de proprietate	Hotarare nr. 3 din data de 30.01.2002 emisa de Consiliul Local Sabareni ;			
Numarul actului de proprietate	3		Data incheierii	30.01.2002
Localizare	Rural			
Zona localitate	Mediana			
Tip zona	Mixta			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	o deschidere de 32,85 ml la strada Teilor			
Grad echipare	Complet			

utilitati			
Ipoteze speciale semnificative:	Nu este cazul.		
Valoare taxa speciala:	Taxa speciala pentru constructia C3-baza sportiva multifunctionala si terenul aferent:		
	VALOARE TAXA SPECIALA (euro/mp/luna)	1,03	
	VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/mp/luna)	5,10	
	VALOARE TAXA SPECIALA PROPRIETATE (euro/luna)	410,00	
	VALOAREA TAXA SPECIALA PROPRIETATE (lei/luna)	2.040,61	
	Taxa speciala pentru terenul de fotbal pe timp de zi :		
	VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	100,00	
Intocmit:			
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.		
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	
Semnatura si stampila societate de evaluare:			

Certificare

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele societatii, prin prezenta declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezinta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2025 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L.** membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Beneficiarul si destinatarul raportului

Beneficiarul si destinatarul prezentului raport este PRIMARIA COMUNEI SABARENI.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie proprietatea tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 1.782 mp din acte si 1.758 mp din masuratori si constructia C3-baza sportiva multifunctionala cu suprafata construita la sol 199 mp, suprafata construita desfasurata de 398 mp, situata in **COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU**

Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului in vederea stabilirii taxei speciale.

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **12.02.2025** data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.ll.aaaa): 12.02.2025

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

Inspectia a fost realizata de evaluator, MITROI AURELIAN DUMITRU in prezenta reprezentantului clientului.

Data elaborarii lucrarii (zz.ll.aaaa): 12.02.2025

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=4,9771 LEI

Tipul valorii estimat - Definiția valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din

Standardele de evaluare a bunurilor 2022



Standarde generale

SEV 100 Cadrul 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

SEV 105 Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la client:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări/inchirieri proprietăți imobiliare etc.)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate.

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- Extras de Carte Funciara.
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Alte documente: Incheiere nr. 48857 din data de 10.06.2021, Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 3192 din data de 08.06.2021.

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare

- *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
- *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*
- **Informații privind piața specifică¹:**
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - ✍ *olx.ro*
 - ✍ *lajumate.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - ✍ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - ✍ *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - ✍ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - ✍ *Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR*
 - ✍ *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)*
 - ✍ *După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele² avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale semnificative”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;

¹Informații privind oferte vânzări închirieri și altele

²Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;

- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.

Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;

- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la client, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.

- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:

- ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.

- ✓ A se vedea și ipotezele speciale semnificative desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt ocupate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
 - **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
 - **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
 - **METODOLOGIE** Situația actuală a terenului de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
 - **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale semnificative și particulare

În cazul de față ipoteze speciale semnificative³, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:
Nu sunt.

Efectul Ipotezelor adoptate

Clientul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative⁴, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția clientului pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

³Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

✗ o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
✗ aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

⁴utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁵ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

Restricții de utilizarea, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL” și al clientului.

⁵Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

Descrierea raportului

Prin comanda nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu clientul⁶.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte⁷) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat il constituie proprietatea tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 1.782 mp din acte si 1.758 mp din masuratori si constructia C3-baza sportiva multifunctionala cu suprafata construita la sol 199 mp, suprafata construita desfasurata de 398 mp, situata in **COMUNA SABARENI, STRADA TEILOR, NUMARUL 97, JUDEȚUL GIURGIU**

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat.

⁶Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

⁷Defalcate pe două canale de informare:

- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției

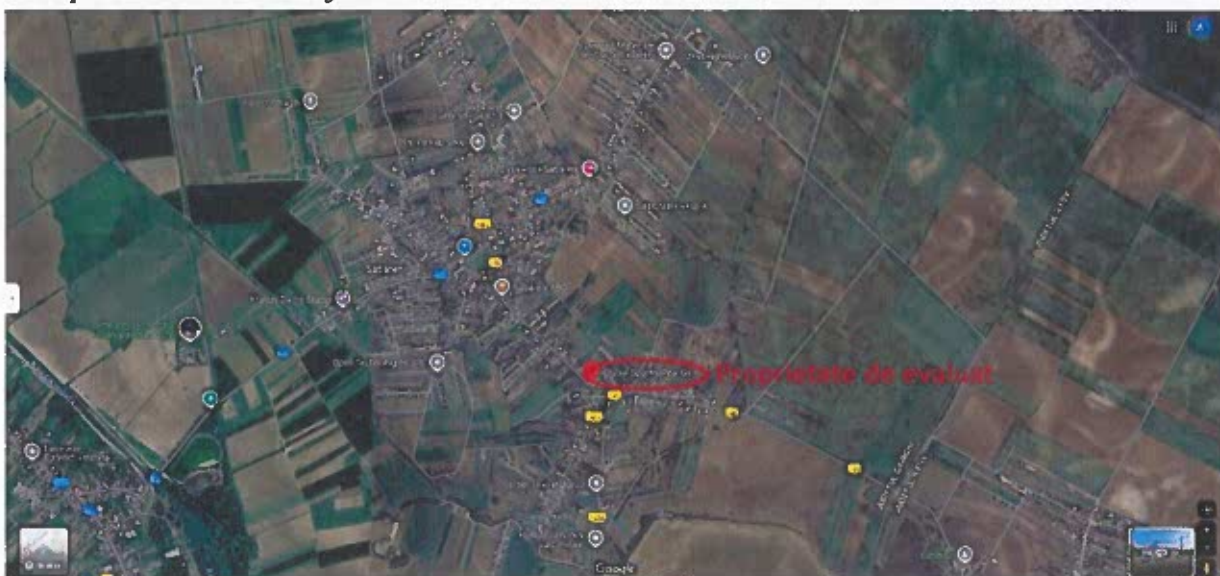
Utilizare existenta la data evaluarii: teren construit.

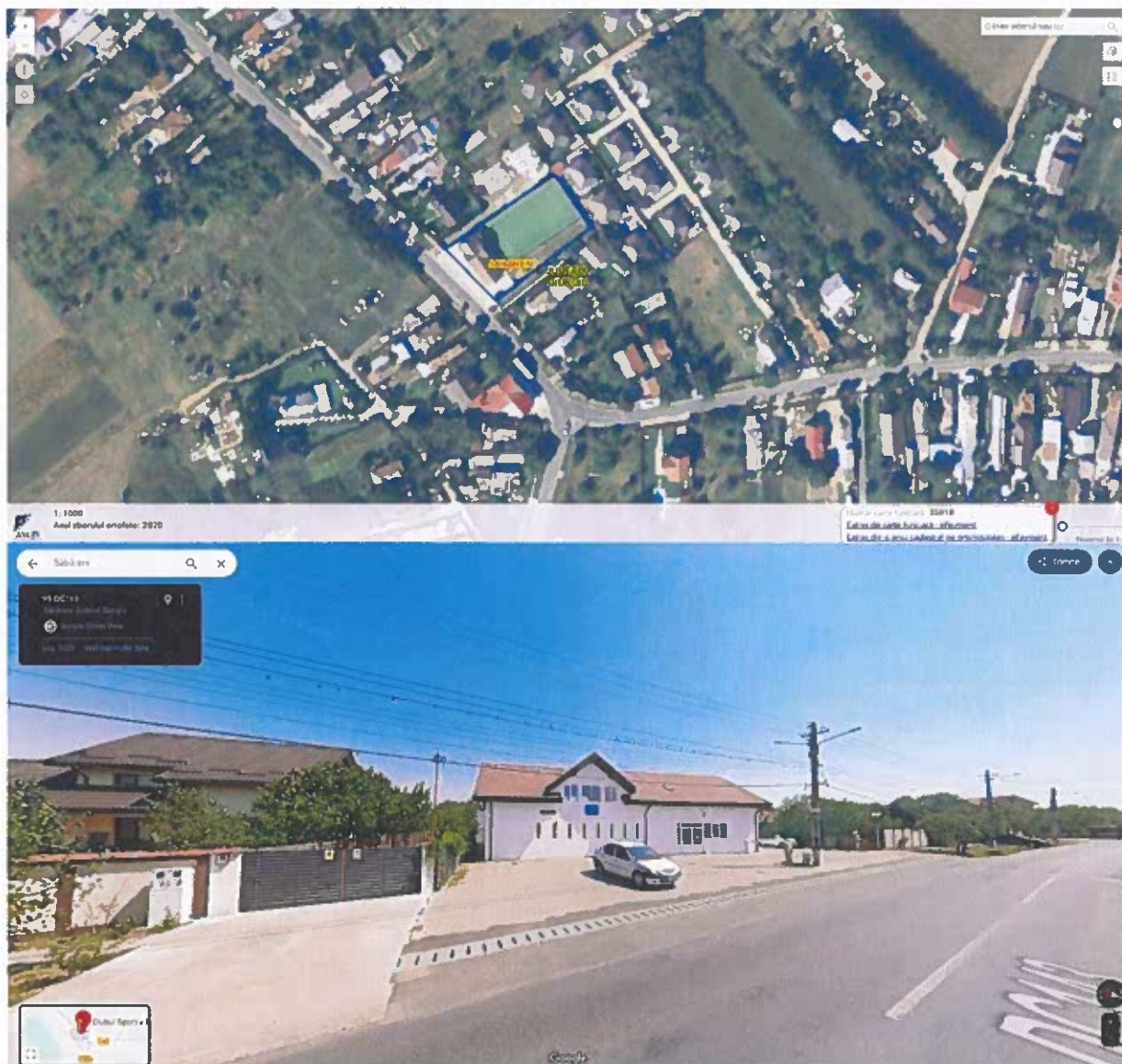
Diferente identificare intre situatia existenta si documente : Nu este cazul.

Situația juridică

- ✎ Proprietate imobilara identificata prin:
Numar Cadastral 35018

Elemente suplimentare de identificare:





Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare ale terenului: nu se cunosc.

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	○ Teren, S =1.782 mp din acte si 1.758 mp din masuratori proprietate exclusiva	
2. Identificare AMPLASAMENT	○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile	Sursa proprie:

	din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	☐ Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	☒ Centrala termica proprie
	☐ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; ☐ Acces direct la drum public asfaltat;	
4. TIP DRUM LA CARE RE ACCES		
5. GEOMETRIA TERENULUI	☐ Forma terenului: regulata; ☐ Deschidere la strada: o deschidere de 32,85 ml la strada Teilor; ☐ Terenul este imprejmuit;	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	☐ Nu este cazul;	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona mediana a Comunei Sabareni, zona preponderant mixta	
8. INDICATORI URBANISTICI	☐ Aprobati teren: No Info	
9. INCLINARE	☐ Plan;	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	☐ Regim juridic: teren apartinand domeniului public al Comunei Sabareni ☐ Regim economic: intravilan curti constructii ☐ Suprafata teren: 1.782 mp din acte si 1.758 mp din masuratori;	
C3 utilizare baza sportive multifunctionala:	• suprafata construita la sol 199 mp ; • suprafata construita desfasurata de 398 mp ; Finisaje medii, structura de rezistenta din beton armat, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tabla, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan, tamplarie interioara PVC, pardoseli gresie, sistem de incalzire centrala termica;	

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA COMUNEI SABARENI.**

Carte Funciara nr. : 35018 UAT SABARENI

Numar cadastral : 35018-teren, 35018-C3;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de Carte Funciara.
2.	Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
3.	Incheiere nr. 48857 din data de 10.06.2021;
4.	Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 3192 din data de 08.06.2021.

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Proprietatea imobiliara subiect este amplasata in zona mediana a Comunei Sabareni, strada Teilor, nr. 97, judetul Giurgiu;

Săbăreni este o comună în județul Giurgiu, Muntenia, România, formată numai din satul de reședință cu același nume.

Comuna se află în extremitatea nord-estică a județului, pe malul stâng al Ilfovului, la limita cu județele Dâmbovița și Ilfov. Este străbătută de șoseaua județeană DJ602, care o leagă spre nord-est în județul Ilfov de Chitila (unde se intersectează cu DN7) și Bufta (unde se termină în DN1A) și spre sud de Joița, apoi în județul Ilfov de Ciorogârla, Domnești (unde se intersectează cu DNCB) și București.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Săbăreni se ridică la 3.683 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 2.864 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,6%), iar pentru 4,91% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,58%), cu o minoritate de evanghelici (1,25%), iar pentru 6,14% nu se cunoaște apartenența confesională.

Tip Localitate: Rural

Zona Localitate: Median

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona mediana a Comunei Sabareni, strada Teilor, nr. 97, judetul Giurgiu;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Primaria Sabareni, Scoala Sabareni.

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare

1. proces în șase pași:

Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

Pasul 2 Delimitarea pieței specifice

Pasul 3 Analiza cererii

Pasul 4 Analiza ofertei

Pasul 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pasul 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori 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 pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi

fizice, juridice sau de localizare. Acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip proprietate mixta.
- Subpiata – teren de fotbal si constructii anexe.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **mixt**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea mixta

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori.

Tipul proprietatii imobiliare:

- Tip: teren de fotbal si constructii anexe.
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de constructii vechi rezidentiale si comerciale;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
 - Calitatea construcției: buna
 - Caracteristicile dotarilor: terenuri cat mai plane si nepoluate;
 - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre inchiriere in zona mediana a COMUNEI SABARENI.
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor mixte utilizate pentru fotbal si spatii comerciale, situate in Comuna Sabareni si zonele similare a comunelor din judetul Giurgiu similar cu posibilitati de dezvoltare mixta.

Piata specifica

Proprietatea supusă evaluării este un teren de fotbal și construcțiile comerciale, amplasate în zona mediana a COMUNEI SABARENII.

Având în vedere cele prezentate anterior, **piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor mixte, piata a carei arie geografica se întinde în zona periferica a comunelor din judetul Giurgiu.**

Oferta

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa / închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere, doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

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.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Șanse de creștere pe termen lung

Pe măsură ce sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul semnificativ dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Achizițiile de terenuri, mult mai oportuniste

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

Echilibrul pietei

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive - oferta - și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători - cererea.

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea - solvabilă și probabilă - și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru / dezechilibru, care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește închirierea - piața este caracterizată printr-o cerere medie.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

1. Sa fie permisa legal;
2. Sa fie posibila fizic;
3. Sa fie fezabila financiar;
4. Sa fie maxim profitabila.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare -definitie : *utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care ar trebui sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisibila legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.*

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

Analizand vecinatatile, climatul economic, trendul dezvoltarii din ultimii ani din zona analizata, se observa o crestere a investitiilor comerciale. Exista cerere pe piata pentru acest tip de proprietati si realizarea acestora are un grad ridicat de probabilitate.

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Caracteristicile fizice ale terenului permit dezvoltarea mixta. Terenul are forma regulata.

Utilizari fizic posibil : mixt-da

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

In tabelul urmator sunt prezentate utilizarile alternative ale terenului in general:

		Utilizari alternative ale terenului
1	Mixta: Comercial/Baza sportiva	Da
2	Rezidential	Nu
3	Industrial	Nu

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei.

Concluzii :

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor, construit.

Se considera utilizarea MIXTA fiind singura utilizare permisa legal, este fizic posibila si maxim productiva.

Utilizarea poate fi realizata imediat se poate mentine pe termen lung.

Procedura de evaluare

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată această abordare întrucât au fost identificate date suficiente despre proprietăți comparabile – locația, dimensiunile, starea tehnică, stilul constructiv, amenajări și funcționalitate.

Oferta de vânzare este redusă, proprietarii păstrând în patrimoniu spațiile deținute în vederea obținerii de venituri din închiriere sau pentru utilizare proprie.

Puținele tranzacții efectuate au avut ca motivație considerentele economice dificile ale proprietarilor, a căror îndatorare către finanțatori i-a forțat să diminueze pierderile prin vânzarea/inchirierea la prețuri de cele mai multe ori sub piață.

Taxa specială pentru construcția C3-bază sportivă multifuncțională și terenul aferent construcției necesar pentru desfășurare activității:

Grila de calcul:

12.02.2025					1 EURO =		4,9771	
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ							
	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3				
PRET DE INCHIRIERE (€/mp)	Euro/mp	6,00	8,00	7,00				
MARJA DE NEGOCIERE (€)		1,45	1,50	1,20				
MARJA DE NEGOCIERE (%)		24,17%	18,75%	17,14%				
PRET DE INCHIRIERE (€/mp)		4,55	6,50	5,80				
Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Marja de negociere pentru asemenea amplasamente intr-o piata cu nivel de activitate foarte scazut este intre -15- 25% intrucat chiriasii pot negocia consistent.								
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII								
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4,55	6,50	5,80				
Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4,55	6,50	5,80				
Condiții de vânzare/inchiriere	Normale	Normale	Normale	Normale				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00				

PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4,55	6,50	5,80
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare/inchiriere	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4,55	6,50	5,80
Condiții de plată	12.02.2025	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4,55	6,50	5,80
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Comuna Sabareni, strada Teilor, nr. 97, județul Giurgiu	Comuna Dragomirești-Vale, județul Ilfov	Oras Chitila, județul Ilfov	Comuna Sabareni, județul Giurgiu
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (€/mp)		-1,37	-1,95	-1,74
CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	2017	2024	dupa 2000	2024
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Suprafata construita desfasurata (mp)	398	130	500	200
Ajustare (%)		-30%	0%	-30%
Ajustare (€/mp)		-1,37	0,00	-1,74
Finisaje	finisaje medii	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare
Ajustare (%)		-0,65%	-0,70%	-0,65%
Ajustare (€/mp)		-0,85	-3,50	-1,30
Anexe	da, parcare	da, parcare	da, parcare	da, parcare
Ajustare (€/mp)		0,05	0,05	0,05
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		-2,16	-3,45	-2,99
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		-3,53	-5,40	-4,73
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		1,03	1,10	1,07
Ajustare totală neta absoluta (€)		-3,53	-5,40	-4,73
Ajustare totală neta procentuala (%)		-343,90	-490,91	-442,06
Ajustare totală brută absoluta (€)		3,63	5,50	4,83
Ajustare totală brută procentuala (%)		79,67%	84,62%	83,28%
ajustare minima	80%			
Pentru comparabila 1 s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta.				

VALOARE TAXA SPECIALA (euro/mp/luna)	1,03	
VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/mp/luna)	5,10	
VALOARE TAXA SPECIALA PROPRIETATE (euro/luna)	410,00	
VALOAREA TAXA SPECIALA PROPRIETATE (lei/luna)	2.040,61	
Explicații asupra ajustărilor aplicate		
Elemente de comparatii:	Ajustari:	
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării;	
Localizare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 si 3, acestea se afla in zone mai dezvoltate.	
Data PIF	Nu s-au aplicat ajustari.	
Aria Construita Desfasurata (mp)	S-au aplicat ajustari pentru comparabilele 1 si 3 intrucat au suprafata desfasurata diferita de suprafata proprietatii supuse evaluarii.	
Finisaje	Comparabilele 1, 2 si 3 au finisaje superioare, au fost aplicate ajustari negative.	
Anexe	Nu s-au aplicat ajustari.	

Taxa speciala pentru constructia C3-baza sportiva multifunctionala si terenul aferent:

VALOARE TAXA SPECIALA (euro/mp/luna)	1,03
VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/mp/luna)	5,10
VALOARE TAXA SPECIALA PROPRIETATE (euro/luna)	410,00
VALOAREA TAXA SPECIALA PROPRIETATE (lei/luna)	2.040,61

Taxa speciala pentru terenul de fotbal pe timp de zi:

12.02.2025					1 EURO =		4,9771	
	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ							
	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3				
PRET DE INCHIRIERE (lei/ora)	lei/ora	120,00	65,00	50,00				
MARJA DE NEGOCIERE (lei)		1,25	0,65	0,50				
MARJA DE NEGOCIERE (%)		1,04%	1,00%	1,00%				
PRET DE INCHIRIERE (lei/ora)		118,75	64,35	49,50				
Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Marja de negociere pentru asemenea amplasamente intr-o piata cu nivel de activitate foarte scazut este intre 1% intrucat chiriile pot negocia consistent.								
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII								
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,75	64,35	49,50				
Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,75	64,35	49,50				
Condiții de vânzare/inchiriere	Normale	Normale	Normale	Normale				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,75	64,35	49,50				
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare/inchiriere	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,75	64,35	49,50				
Condiții de plata	12.02.2025	actuale	actuale	actuale				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,75	64,35	49,50				
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII								
Localizare	Comuna Sabareni, strada Teilor, nr. 97, judetul Giurgiu	Municipiului Craiova, Strada Henry Ford, nr. 10, judetul Dolj	Municipiul Craiova, Parcul Tineretului din Craiova, judetul Dolj	Comuna Carcea, judetul Dolj				

Ajustare (%)		-15%	-15%	0%
Ajustare (lei/ora)		-18,29	-9,65	0,00
CARACTERISTICI FIZICE				
Dimensiune teren	Standard	Standard	Standard	Standard
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00
Gazon	Artificial	Artificial	Artificial	Artificial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00
Dotari (vestiare, grupuri sanitare, etc.)	da	da	nu	nu
Ajustare (lei/ora)		0,00	55,00	55,00
Ajustare totala caracteristici fizice (lei)		0,00	55,00	55,00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (lei)		-18,29	45,35	55,00
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		100,46	109,70	104,50
Ajustare totală neta absoluta (lei)		-18,29	45,35	55,00
Ajustare totală neta procentuala (%)		-18,20	41,34	52,63
Ajustare totală brută absoluta (lei)		18,29	64,65	55,00
Ajustare totală brută procentuala (%)		15,40%	100,47%	111,11%
ajustare minima	15%			
Pentru comparabila 1 s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta.				
VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	100,00			
Explicații asupra ajustărilor aplicate				
Elemente de comparatii:	Ajustari:			
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării;			
Localizare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1, 2, acestea se afla in zone cotate superior pe piata.			
Dimensiune teren	Nu s-au aplicat ajustari.			
Gazon	Nu s-au aplicat ajustari.			
Dotari (vestiare, grupuri sanitare, etc.)	S-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabilele 2 si 3, acestea nu au anexe, proprietatea subiect beneficiaza de vestiare si grupuri sanitare, s-a aplicat ajustare de 55 lei, aplicand analiza pe perechi de date, comparabila 1 si 2 se diferentiaza doar prin elementul dotari, diferenta dintre acestea este de 55 lei(118,80 lei-64.35 lei).			
VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	100,00			

Valorile estimate nu sunt influențate de T.V.A.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea unei singure abordari de evaluare adecvata si s-au obtinut urmatoarele valori:

Taxa speciala pentru constructia C3-baza sportiva multifunctionala si terenul aferent:

VALOARE TAXA SPECIALA (euro/mp/luna)	1,03
VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/mp/luna)	5,10
VALOARE TAXA SPECIALA PROPRIETATE (euro/luna)	410,00
VALOAREA TAXA SPECIALA PROPRIETATE (lei/luna)	2.040,61

Taxa speciala pentru terenul de fotbal pe timp de zi :

VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	100,00
-------------------------------------	--------

Valoarea prezentata nu este influentata de T.V.A.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.**

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificările evaluatorului: EPI, EBM, EI



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii
3. Analiza de piata
4. Extras CF
5. Documentatia cadastrala.

Anexa- Documentar foto









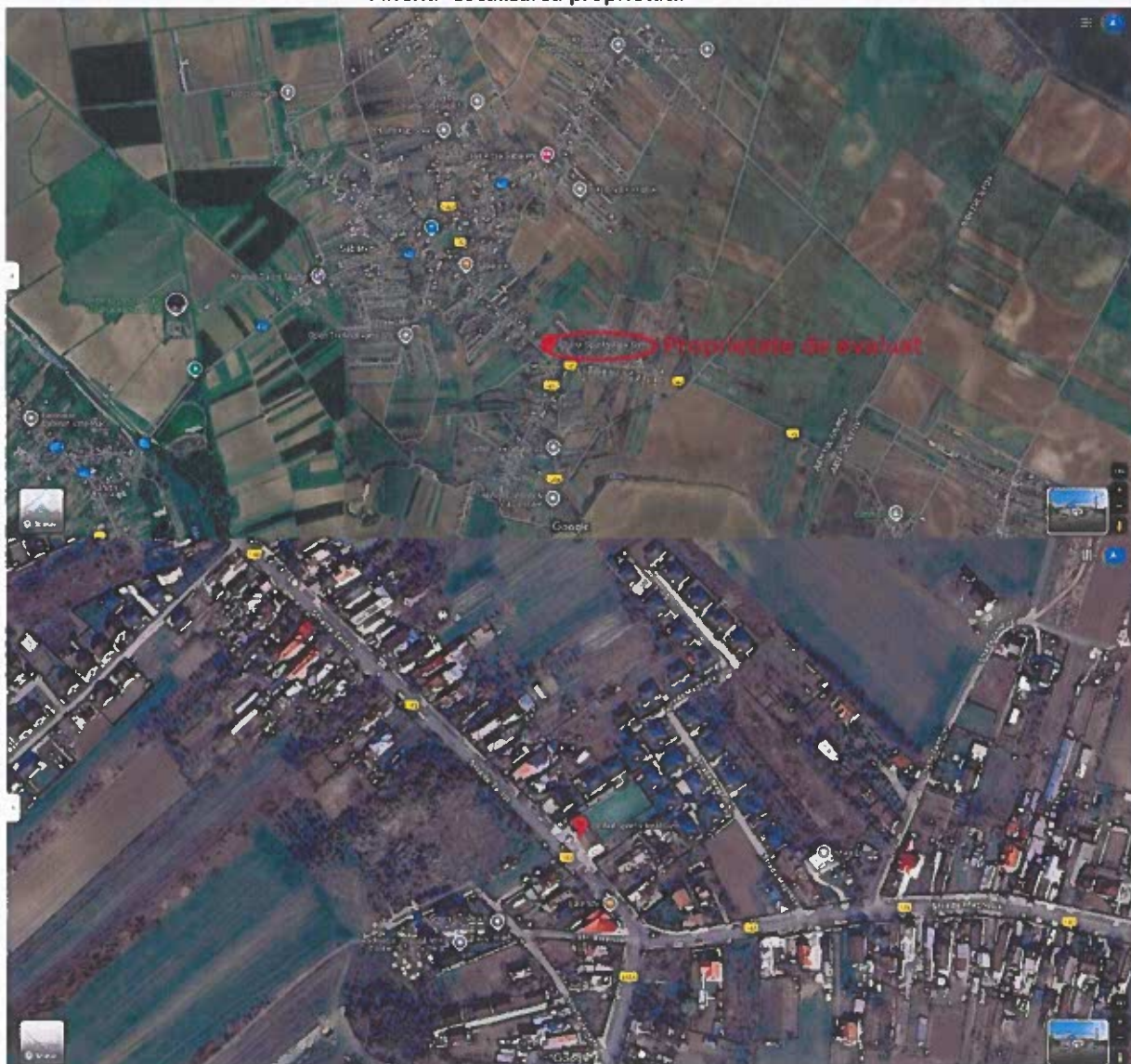


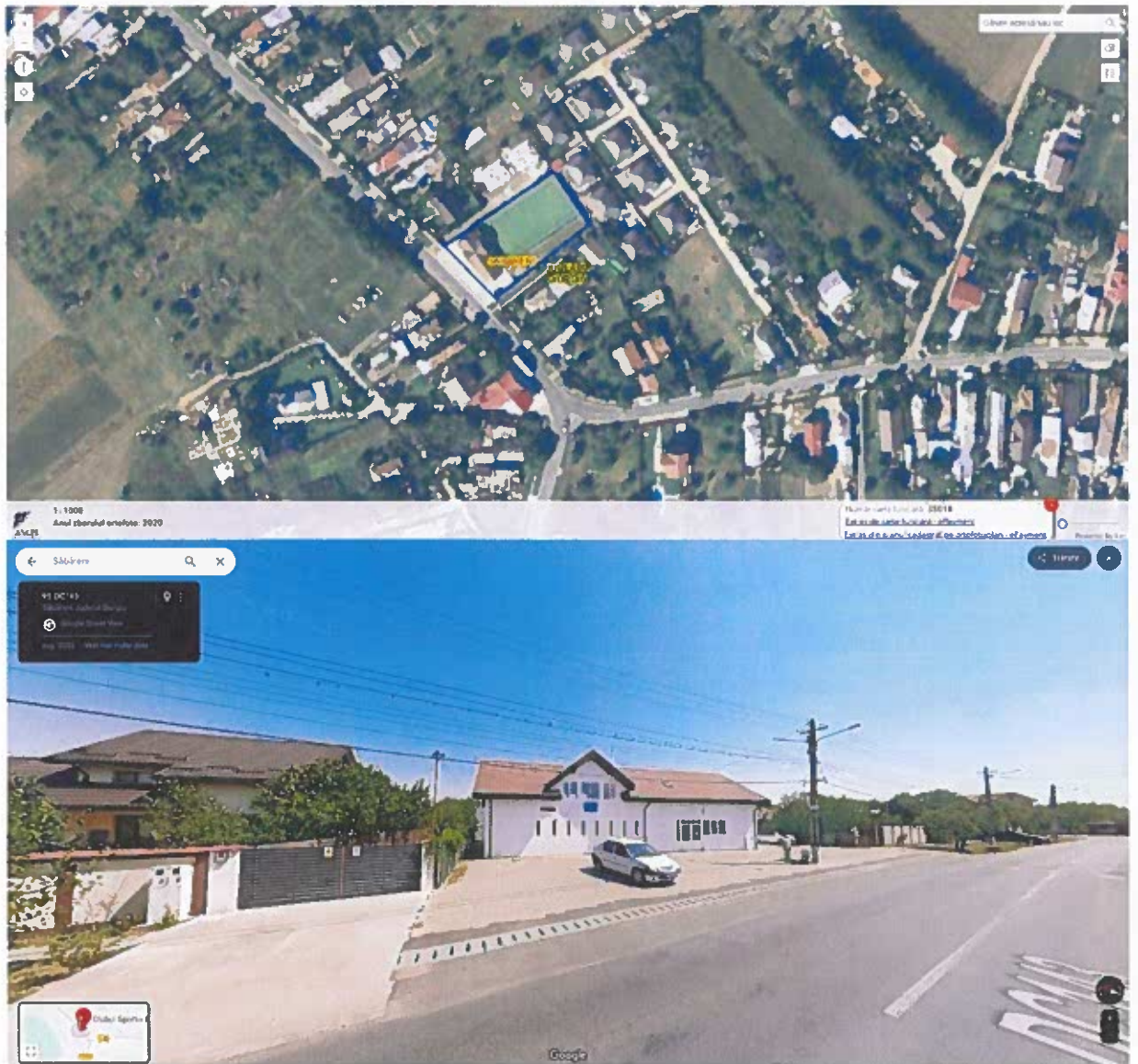






Anexa- Localizarea proprietatii





Anexa-Analiza de piata

Oferte de chirii spatii

Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/magazin-de-inchiriat-IDeUr6P.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ



Manea Ionel

Pe OLX din octombrie 2014
Activ pe 26 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 231 9918

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Dragomirești-Deal,

București - Ilfov



DESPRE ACEST UTILIZATOR

Postat 26 ianuarie 2025



Magazin de inchiriat

6 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 108 m²

DESCRIERE

Oportunitate de Închiriere: Spațiu Comercial Versatil în Padurea Ileana

Prima luna la jumătate de preț!!!

Oferim spre închiriere un spațiu comercial cu multiple destinații, ideal pentru diverse afaceri precum magazine alimentare (Doi pași, Shop & Go), restaurante, grădinițe, pizzerii, cabinete notariale, cabinete medicale și multe altele.

Localizare de Top:

Situat la intrarea din cartierul Rezidențial Forest Hills, la capătul mașinii 433, în zona Dragomirești Deal, județul Ilfov

Acces ușor și vizibilitate excelentă, în apropierea străzii Padurea Ileana

Zonă liniștită și relaxantă în mijlocul naturii, perfectă pentru o varietate de afaceri

Caracteristici Principale:

Suprafață totală a construcției: 108 mp (pe un teren de 1600 mp)

Spațiu versatil, potrivit pentru amenajarea diferitelor tipuri de afaceri

Clădirea este racordată la internet, gaz și energie electrică

Parcare disponibilă pentru clienți și angajați

Potențial Nelimitat:

Acest spațiu oferă oportunități nelimitate de dezvoltare pentru afacerea dvs.

Poziționare strategică pentru a atrage clienți din zonă și din zonele învecinate

Perfect pentru a crea un loc de întâlnire și de servicii pentru comunitatea locală

Pentru mai multe informații și pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați la Nu ratați șansa de a vă aduce afacerea într-un mediu prietenos și prosper în inima naturii!

Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/cladire-de-inchiriat-IDj8ddz.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ



cvantu52

Pe OLX din august 2022

Activ pe 14 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 078 585 8995

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE



Chitila,
Bucuresti - Ilfov



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Cladire de inchiriat

4 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

Bloc Nou de Închiriat – Ideal pentru Grădiniță, Clinică sau Centru Educațional

Se oferă spre închiriere un bloc nou, impecabil, ideal pentru grădiniță, clinică medicală, centru educațional sau alte activități similare.

Caracteristici:

Suprafață utilă 480-500 mp

8 apartamente (20 de încăperi, 8 băi) – spațiu generos și bine compartimentat

Finisaje premium, totul nou și modern

Curte privată de 150 mp, perfectă pentru activități în aer liber

2 locuri de parcare incluse

Acces facil la transport public și puncte de interes

Se închiriază doar integral, pe minim 5 ani.

Preț: 4000€/lună

Pentru detalii și vizionare, sunați la [07*****95].

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-7-m-IDgvwyz.html>



PRIVAT ⓘ



Marian

Pe OLX din noiembrie 2014

Activ pe 13 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 892 0044

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Sabareni,
Gurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Spatiu comercial 7 €/m

1 390 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 200 m²

DESCRIERE

!!! 200 metrii cu birou si baie Mai multe detalii la tel 07*****44

7€/m pătrat

Vanzare 400.000 € I TEREN 1000 METRI

Alte oferte de chirii spatii

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDj4a0d.html>



FIRMA ①



Viorel

Pe OLX din ianuarie 2014

Activ pe 12 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 665 2490

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Sabareni,
Giurgiu



DESPRE COMPANIE

Postat 15 februarie 2025



Spatiu de inchiriat

10 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 120 m²

DESCRIERE

Spațiu de inchiriat la drum , 120 mp , centrala proprie, birou, grup sanitar, zona poziție foarte bună, pentru mai multe detalii contactați ma la nr de telefon 07*****90.

https://www.storia.ro/ro/oferta/chitila-sabareni-spatiu-comercial-IDCGHN.html?_gl=1*_1nn4sd3*_gcl_au*Mik3MDU3NiA0LjE3Mzg3NDM3NTI.*_ga*MTE1OTI4NDU4Ni4xNiYwODIzODc0*_ga_1XTP46N9VR*MTczOTc5ODcxNC40NzluMS4xNzM5ODAwMzc5LiAuMC4w

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează



Chitila Sabareni spatiu comercial

2 500 € /lună

Sabareni, Giurgiu



Office Avantaj Consult

Anunț agenție

0739 011 113

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Publicitate



Spațiu comercial de închiriat

220m²

parcare

acces asfaltat

încălzire

aer condiționat

Etaj:

fără informații

Destinația proprietății:

☒ restaurant

☒ magazin

☒ servicii

Tip clădire:

centru comercial

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Caracteristici

Descriere

Chitila Sabareni se ofera spre inchiriere spatiu comercial in suprafata de 220mp, pretabil alimentar, stradal, are 3 camere frigorifice, una de congelare, doua de refrigerare, toate utilitatile (apa, gaz, curent, fosa) 4 intrari, pretabil catering, restaurant, market, pe cadre de beton armat, constructie finalizata, constr. 2000, supr. utila : 220mp, supr. teren : 700mp, 8 locuri de parcare, putere alocata : 15kW, inaltime : 3m, apa, gaze, grup sanitar, acces sosea, trifazic, cu multiple amenajari

https://www.storia.ro/ro/oferta/afacere-la-cheie-service-auto-sabareni-IDzSza.html?_gl=1*_itx7g4*_gcl_au*Mjk3MDU3NjA0LjE3Mzg3NDM3NTI.*_ga*MTE1OTI4NDU4Ni4xNjYwODIzODc0*_ga_1XTP46N9VR*MTczOTc5ODcxNC40NzluMS4xNzMSODAwMzc5LjAuMC4w

< Inapoi la lista

 Distribuie  Salvează



 Toate imaginile (8)

Afacere la cheie - Service Auto, Sabareni

4 000 € /lună

 Sabareni, Giurgiu



Fanian Dumitru

Property Partners Real Estate SRL

 0749 077 180

Spațiu comercial de închiriat

 340m²

 parcare

Etaj: **parter**

Destinatia proprietatii: fără informații

Tip clădire: fără informații

Liber de la: fără informații

Tip vânzător: **agenție**

Stare: fără informații

Caracteristici

Anul construcției: **2022**

Siguranță: **alarmă**

Media:

- ☒ apă curentă
- ☒ gaz
- ☒ electricitate

Descriere

De inchiriat, direct de la proprietar, service auto situat în Sabareni, jud. Giurgiu.

Suprafata utila a proprietatii este de 340 mp, cu un teren de 1000 mp imprejmuit cu gard de beton, terenul are o deschidere 20 ml la Soseaua Principala si beneficiaza de o vizibilitate extrem de buna, traficul pe zona respectiva fiind unul intens.

Afacerea se ofera "la cheie" unei persoane/companii cu experienta si cu viziunea asupra acestui tip de business, complet utiliat cu urmatoarele dotari:

- stand geometrie 3D
- statie ITP noua, nefolosita,
- aparat de schimbat uleiul pentru cutii automate
- statie de freon
- utilaje vulcanizare complete, chei si scule.
- presa rulmenti Yato
- 3 bancuri complete cu scule/unelte necesare intr-un service auto.

Acesta beneficiaza si de o spalatorie auto prevazuta cu 3 rampe din care 2 sunt complet utiliate.

În prezent service-ul functioneaza, exista deja un numar mare de clienti în portofoliu, plus contracte în curs pentru Hotelul de anvelope. (acestea se pot pune la dispozitie persoanelor eligibile pentru preluare afacere).

Teremenii financiari:

- Chiria lunara: 4000 Euro
- Depozit de garantie: 1 luna de chirie
- Durata contract: minim 2 ani, contract inchis.

Pentru o vizita a proprietatii si o discutie directa cu proprietarul, va rugam contactati agentul nostru.



PRIVAT ⓘ



Manea Ionel

Pe OLX din octombrie 2014

Activ pe 26 ianuarie 2025

Trimite mesaj

+40 722 319918

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Chiejna,
București - Ilfov



DESPRE ACEST UTILIZATOR

Spatii de inchiriat

6 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 6 000 m²

DESCRIERE

Reducere specială!!!

Prima luna la jumătate de preț!!!

Închiriere spații pentru birouri, depozitare și activități pentru copil în Pădurea Ileana, Ilfov – Reducere specială până în August!

Descoperiți o locație de vis în mijlocul naturii, la doar 300 de metri de noul Inel A0, 4 km de centura Bucureștiului și 4 km de autostrada București-Pitești!

Facilități de top:

Curent trifazic

Internet de mare viteză

Apă și canalizare

Posibilitate de închiriere pentru detailing auto (garaj) și microproducții

Birouri pentru firme de contabilitate

Spații pentru depozitarea arhivelor

Diverse sedli de cluburi

Ateliere pentru copii

Spatiu de inchiriat pentru diverse evenimente

Depozitare comună pentru mai multe familii (biciclete, cărucioare, ustensile pentru pescuit, cauciucuri etc.)

Suprafețe disponibile:

18 mp

36 mp

72 mp

144 mp

Suprafața poate fi ajustată în funcție de nevoile dvs.

Atmosfera plăcută și liniștită:

Bucurați-vă de o atmosferă deosebită, situată în inima pădurii. Drumurile asfaltate cu trafic redus din perimetrul pădurii sunt perfecte pentru plimbări cu bicicleta, trotineta și multe altele.

Oferta specială:

Reducere de 0,50 eurocenți pe metru pătrat pentru toate închirierile realizate până în luna August.

Nu ratați această ocazie unică de a desfășura activitățile dumneavoastră într-un mediu superb, liniștit și accesibil!

Pentru mai multe informații și pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați la:

Telefon: 07*****18

Email:

Website: www.depozitbox.ro

Comparabila 1

<https://www.popeciclub.ro/fotbal/>

Fotbalul, poate cel mai iubit sport din întreaga lume și cu siguranță cel mai iubit în Oltenia. La Popeci Club sportul copilariei pentru mulți dintre noi se joacă mai ușor, chiar și pe timp de iarnă. Va punem la dispoziție un teren de fotbal în aer liber, și unul special amenajat în sală pentru iubitorii acestui tip. Și pentru că stăm cât de importanți sunt factorii externi care pot disturba jucătorii, ambele terenuri au opțiunea de iluminat atât artificial cât și natural.

Galerie



Tarife

Perioada 01.04 2023 - 31.10 2023	Lumină naturală	Nocturnă
Teren sintetic interior (sala)	140 Lei / Ora	160 Lei / Ora
Teren sintetic exterior	120 Lei / Ora	160 Lei / Ora

Regulamentul de funcționare a Clubului Sportiv Popeci

[CONTACTEAZĂ NE](#)

Comparabila 2

<https://www.discoverdoli.ro/ro/places/baza-sportiva-parcul-tineretului-ljn5zdrabbvyyw>



Baza sportivă Parcul Tineretului

SPORT ȘI AGREMENT

[Twitter](#)

[Facebook](#)

[LinkedIn](#)

[URL](#)

Program	Deschis	Vezi programul
Address	Bulevardul Știrbei Vodă, Craiova, Romania	Deschide harta
Telefon	0786135963	
Email	raadpfi.craiova@yahoo.com	
Website	http://raadpfi.craiova.ro/domenii-de-activitate/parcul-tineretului/	
Facebook	https://www.facebook.com/raadpfi/	

Despre

Cu o suprafață de aproape 60 hectare, Parcul Tineretului din Craiova oferă o paletă largă de activități de recreere, sportive și de agrement:

Tenis – 4 terenuri green-set, omologate;

Minifotbal – 4 terenuri iarbă sintetică – baschet și volei;

Teren baschet – 2 terenuri suprafață sintetică;

Tenis de masă – 10 mese beton. Se asigură fileu, mingi și palete;

Șah – 10 mese;

Pistă de role și skate;

Scenă de spectacole în aer liber;

Teren de minigolf;

Locuri de joacă pentru copii, special adaptate pe grupe de vârstă 1- 4 ani, 4 – 8 ani și 8 – 12 ani;

Pentru amatorii de jogging – 12 km de alei asfaltate.

Parcul Tineretului se închide la ora 21.00, când nici un teren de sport nu mai poate fi folosit. Tarifele sunt următoarele:

COMPARABILA 2: terenul de fotbal – 65 de lei pe oră, în intervalul 08.00-18.00; 75 de lei pe oră în intervalul 18.00-21.00;

pentru terenul de tenis – 13 lei pe oră, în intervalul 08.00-13.00 și 15 lei pe oră în intervalul 18.00-21.00;

pentru terenul de mini-golf – 6,5 lei pe oră, în intervalul 08.00-18.00 și 7,5 lei pe oră în intervalul 18.00- 21.00.

Tarife abonament

a) abonament săptămânal (7 ore/săptămână)

– teren fotbal – 392 lei

– teren tenis – 77 lei

– teren minigolf – 38.5 lei / persoană

b) abonament lunar (30 ore/lună)

– teren fotbal – 1500 lei

– teren tenis 300 lei

– teren minigolf – 150 lei/ persoana TELEFON PROGRAMĂRI: 0786135963

Comparabila 3

<https://www.primariacarcea.ro/baza-sportiva/>

Tarife

- Tarif inchiriere teren tenis artificial
 - 50 lei/ora
 - 70 lei/ora cu nocturna

Date de contact

✉ carcea@dje-adm.ro
☎ 0251 458 121
f @primariacarcea

Documente

Formulare
Taxe și impozite
Vânzări Terenuri
Audiențe

Adrese Utile

Consiliul Județean Dolj
Direcția Agricolă Dolj
Protecția Consumatorului
Plăți online - Ghiseul.ro

Informații Utile

Politica de confidențialitate
Termeni și condiții
Politica privind cookie-urile
Contact

Centrul Sportiv beneficiază de un teren cu gazon natural, nocturnă și gradene cu 750 locuri și un alt teren de sport sintetic multifuncțional (mini-fotbal, handbal, baschet, tenis).

Alte oferte

Baza Sportiva

1.1.1. Baza Sportiva Turnu Magurele

Soseaua Portului nr.5 – tel. 0347415167

Regulament de organizare si functionare a bazei sportive regulament sportiv

Tarife utilizare

- **Sala de sport:**

90 lei/oră (când se utilizează instalația de nocturnă)

75 lei/oră (când nu se utilizează instalația de nocturnă)

- **Terenul de tenis de câmp:**

30 lei/oră (când se utilizează instalația de nocturnă)

25 lei/oră (când nu se utilizează instalația de nocturnă)

- **Terenul de minifotbal**

90 lei/oră (când se utilizează instalația de nocturnă)

75 lei/oră (când nu se utilizează instalația de nocturnă)

- **Practicarea unui sport individual în incinta Complexului sportiv:**

9 lei/oră (când se utilizează instalația de nocturnă)

8 lei/oră (când nu se utilizează instalația de nocturnă)

- **Pentru practicarea** tenisului de camp in incinta salii de sport, nivelul taxei este acelasi ca la terenul exterior

<https://www.municipiulturnumagurele.ro/baza-sportiva/>

TARIFE DE INCHIRIERE A BAZEI SPORTIVE DIN „PARCUL TINERETULUI”

1. **Tarife teren fotbal gazon sintetic**
interval orar : $08^{00} - 18^{00} = 65$ lei/oră
interval orar : $18^{00} - 24^{00} = 75$ lei/oră
2. **Tarife teren tenis**
interval orar : $08^{00} - 18^{00} = 13$ lei/oră
interval orar : $18^{00} - 24^{00} = 15$ lei/oră
3. **Tarife teren minigolf**
interval orar : $08^{00} - 18^{00} = 6,5$ lei/oră/ persoană
interval orar : $18^{00} - 24^{00} = 7,5$ lei/oră/ persoană
4. **Tarife abonament**
 - a) abonament săptămânal (7ore/săptămână)
 - teren fotbal – 392 lei
 - teren tenis – 77 lei
 - teren minigolf – 38,5 lei/persoană
 - b) abonament lunar (30 ore/lună)
 - teren fotbal – 1.500 lei
 - teren tenis – 300 lei
 - teren minigolf – 150 lei/persoană
5. **Taxă vestiar - 1 leu/oră/persoană**

Tarife teren de fotbal sintetic

Art.I. începând cu data de 20.07.2023 tarifele de utilizare a obiectivelor sportive „**Terenuri de Fotbal**” aflate în administrarea Complexului Sportiv Național „Lia Manoliu” sunt următoarele:

TERENURI DE FOTBAL CU IARBĂ

Nr. crt.	Denumire obiectiv sportiv	Dimensiuni teren (m)	Interval orar L-D 8 ⁰⁰ -16 ⁰⁰ Tarif/lei oră	Interval orar L-D 16 ⁰⁰ -19 ⁰⁰ Tarif/lei oră	Interval orar L-D 19 ⁰⁰ -22 ⁰⁰ Tarif/ lei oră
1.	TEREN FOTBAL "VIITORUL" ANTRENAMENTE	102/68	120 (114,29 + 5% tva)	175 (166.67+5% tva)	275 (261,90+5%tva)
2.	TEREN FOTBAL "VIITORUL" MECIURI	102/68	275 (261,90+5%tva) a)	275 (261,90+5%tva)	275 261,90+5%tva

TEREN DE FOTBAL SINTETIC

Nr . crt .	Denumire obiectiv sportiv	Dimensiuni teren (m)	Interval orar L-D 8 ⁰⁰ -16 ⁰⁰ Tarif/lei oră	Interval orar L-D 16 ⁰⁰ -19 ⁰⁰ Tarif /lei oră	Interval orar L-D 19 ⁰⁰ -22 ⁰⁰ Tarif/lei oră
1	TEREN FOTBAL SINTETIC "PROLUCEAFARU L" ANTRENAMENTE	91×51	120 (114,29 +5%tva)	175 (166,67+5%tva)	275 (261.90+5%tva)
1	TEREN FOTBAL SINTETIC "PROLUCEAFARU L" MECIURI	91×51	275 (261,90+5%tva) a)	275 (261,90+5%tva) a)	375 (357,14+5%tva) a)

	TEREN FOTBAL SINTETIC		60	75	140
2	"PROLUCEAFARU L" ANTRENAMENTE	41×27	(57.14+5%tva)	(71.43+5%tva)	(133.33+5%tva)
	TEREN FOTBAL SINTETIC		160	175	225
2	"PROLUCEAFARU L" MECIURI	41×27	(152.38+5%tva)	(166.67+5%tva)	(214.28+5%tva)
	TEREN FOTBAL SINTETIC		60	70	100
3	"PROLUCEAFARU L" ANTRENAMENTE	31×17	(57.14+5%tva)	(66.67+5%tva)	(95.24+5%tva)
	TEREN FOTBAL SINTETIC		100	120	150
3	"PROLUCEAFARU L" MECIURI	31×17	(95.24+5%tva)	(114.29+5%tva)	(142,86+5%tva)
	TEREN FOTBAL SINTETIC NR.4		80	165	
4		50×30	(76.19+5%tva)	(157,14+5%tva)	
	TEREN FOTBAL SINTETIC NR.4		200	250	
4	MECIURI	50×30	(190.48+5%tva)	(238.10+5%tva)	

Art.2. Tarifele de utilizare a obiectivelor sportive, prevăzute în prezenta decizie, conțin cota T.V.A. 5% . În situația modificării Codului fiscal la tarifele de bază se vor adăuga noile cote de TVA, rezultând astfel noile tarife recalculate.

Art.3. Prezenta decizie se va comunica Serviciului Economic și Serviciului Baze Sportive pentru luare la cunoștință și ducere la îndeplinire.

Art.4. Începând cu data de 20.07.2023 încetează aplicabilitatea deciziei nr. 622/20.09.2022.

<https://www.csnliamanoliu.ro/tarife-teren-de-fotbal-sintetic/>



Teren de fotbal artificial Craiova

SPORT ȘI AGREMENT



Program

● Deschis

[Vezi programul](#) ▼



Address

Str. Caracal, la Scoala Generala "Nicolae Romanescu"
nr. 29, Craiova, Romania

[Deschide harta](#)



Telefon

[0745127266](tel:0745127266)



Facebook

<https://www.facebook.com/TerenDeFotbalArtificial/>

Despre

Teren de fotbal cu gazon artificial, nocturna, vestiar si baie.

Inchirieri la: 0745127266

Tarif pe ora: 60 lei/zi, 80 lei/nocturna.

<https://www.discoverdoli.ro/ro/places/teren-de-fotbal-artificial-craiova-8ycndvv8xpkaog>

<https://www.experimenteaza.ro/inchiriaza-un-teren-de-fotbal-acoperit-pentru-tine-si-grupul-tau-in-sezonul-rece>

Rețetă / Activități, Sport & Hobby / Inchiriaza un teren de fotbal acoperit pentru tine si grupul tau in sezonul rece



ADRENALINA, SPORT & HOBBY

Inchiriaza un teren de fotbal acoperit pentru tine si grupul tau in sezonul rece

Ai 6 motive sa cumperi aceasta experienta:

- 📅 Termen de valabilitate 12 luni
- 🔄 Banii inapoi garantat timp de 30 de zile
- 🔄 Poti schimba gratuit experienta timp de 90 de zile
- 💶 Nu ai costuri ascunse
- 🛍️ Ai o experienta de shopping la superlativ
- 🎁 Voucher electronic personalizabil cu mesajul tau

280 lei

Alege pachetul dorit

Inchiriere teren fotbal acoperit (4+1 pers)/1 h

In stoc

+ 1

➔ Adauga in cos

Referinta: 7320

📖 Adauga la wishlist

DESCRIERE

REVIEW-URI CLIENTI

6 MOTIVE SA CUMPERI DE LA NOI

Fotbalul se joaca si in sezonul rece! Iti punem la dispozitie unul dintre terenurile de fotbal acoperite, cu o capacitate de 4+1 sau 5+1 jucatori, cu facilitati moderne si conditii excelente. Vino cu grupul tau si bucurati-va de sportul vostru preferat, indiferent de vreme, in inima Craiovei!

Suprafata de joc pentru 4+1 sau 5+1 persoane

Suprafata de joc este de tip gazon sintetic, de cea mai buna calitate, produs de bine cunoscutul producator olandez GreenFields. Tipul gazonului este Slide Max 45, cu fir drept monofilament, si structura firului de tip "Diamant" de inalta rezistenta. Pentru un aspect cat mai apropiat de culoarea gazonului natural, tipul de gazon ales pentru acest proiect este bicolor folosindu-se doua nuante de verde. Ca materiale de umplere a gazonului s-au folosit: in primul strat, nisip quartos (80% rotund, granulatie 0,4-0,8 mm); iar al doilea strat granule EPDM (granulatie 0,7-2mm) de culoare gri cu grad mare de elasticitate (pentru protejarea articulatiilor jucatorilor) luandu-se in considerare caracteristicile optime de duritate a unor astfel de suprafete. De asemenea, tot pentru o mai buna protectie a articulatiilor, gazonul este asezat pe o infrastructura shock pad.

Dimensiunile suprafetei efective de joc (intre tuse) pentru jocul de 5+1 sunt de 42,2mx22m, iar pentru jocul de 4+1 sunt de 32mx16m, suprafata de pedeapsa este rectangulara avand 12mx6m. Portile au dimensiunea 4mx2m. Perimetral, suprafata de joc (atat in lateral, cat si in spatele portii) este delimitata de mantinela din panou sandwich pentru atenuarea zgomotului.

Tribune

Tribunele spectatorilor si bancile de rezerva. Fiecare teren are o capacitate de 95 de persoane. Tribunele cat si bancile de rezerva sunt echipate cu scaune independente si sunt amplasate in imediata apropiere a usilor astfel incat fluxul de acces si evacuare sa fie optim si sa respecte toate cerintele legilor in vigoare. De asemenea, fiecare teren este prevazut cu compartiment pentru observator in cazul desfasurarii de competitii unde prezenta acestora este obligatorie.

Nocturna

Fiecare teren este echipat cu cate 12 corpuri de iluminat montate conform unui proiect luminometric astfel incat sa se asigure un iluminat constant pe intreaga suprafata de joc, fara umbre. Sistemul de iluminat de siguranta este alcatuit din corpuri pentru lumini de veghe (acumulator cu autonomie 3 ore) precum si corpuri de iluminat pentru asigurarea fluxului de evacuare (acumulator cu autonomie 3 ore).

Sistem de incalzire

Incalzirea pe timpul rece este asigurata de cel mai performant sistem de incalzire ce poate fi folosit in cazul unor astfel de constructii, si anume, sistem de incalzire cu tuburi radiante. Dintre avantajele acestui sistem mentionam: fluxul de caldura este directionat catre zona de joc asigurand astfel o incalzire a intregii suprafete de joc (neexistand zone de disconfort termic); senzatia de confort este deosebita, fara existenta curentului de aer sau posibilitati de antrenare a prafului, bacteriilor sau a mirosurilor neplacute; intrarea in regim stabilizat de functionare este deosebit de rapida, cca. 15 minute de la pornirea instalatiei ceea ce permite folosirea terenurilor pe timp de iarna fara a fi nevoie sa se faca rezervari cu "ore" inainte (posibilitate rezervari "last minute" in limita disponibilitatii).

Vestiare

Fiecare teren este prevăzut cu câte 2 vestiare. Astfel, timpul de așteptare dintre partide sunt inexistente. Capacitatea fiecărui vestiar este de aproximativ 20 de persoane. Vestiarele beneficiază de grupuri sanitare proprii, unde beneficiați de următoarele facilități: 2 dusuri, 2 chiuvete, 1 pisoar, un WC, uscător de mâini, uscător de par. Atât vestiarele, cât și grupurile sanitare sunt prevăzute cu sistem de ventilație pentru îndepărtarea mirosurilor neplăcute. De asemenea, clădirea de vestiare este dotată cu două grupuri sanitare pentru bărbați și două pentru femei, pentru vizitatori. Clădirea este dotată cu sistem propriu de încălzire și producere apă caldă menajeră.

Terasa

În incintă există posibilitatea de a se consuma băuturi răcoritoare, alcoolice, cafea, snack-uri.

Parcare

Locația este prevăzută cu aproximativ 30 locuri de parcare amplasate în incintă. Parcarea și aleile sunt realizate în totalitate din pavaj. De asemenea, este de menționat faptul că locația este complet împrejmuită, neexistând pericolul ca bunurile tale să fie vandalizate sau deteriorate.

Îți recomandăm să citești articolul de pe [blogul](#) nostru pentru a descoperi avantajele alegerii unui cadou de tip experiență pentru cei dragi.

Detaliile experienței

- Locația se află în Carcea, Jud. Dolj
- Închirierea terenului încălzit de fotbal pentru 4+1 sau 5+1 jucători pentru 1h
- Partenerul va pune la dispoziție întregul grup vestimentar de departajare și mingi de joc
- Experiența poate fi programată în perioada 1 Noiembrie 2023 – 31 Martie 2024
- Experiența este disponibilă în 2 variante. Asigura-te că selectezi pachetul corect la achiziționarea ei

<https://www.sudarena.ro/fotbal/inchiriere-terenuri>

Inchiriere terenuri

Sud Arena oferă spre închiriere 3 terenuri de mini-fotbal

Tarife pentru teren de mini-fotbal:

140 lei / ora în intervalul 08:00 – 18:00

170 lei / ora în intervalul 18:00 – 24:00

<https://www.offsidearena.ro/tarife/>

Tarife

	Sezonul aprilie-septembrie	Sezonul octombrie-martie
între orele 08:00 – 12:00	170 RON / ora	190 RON / ora
între orele 12:00 – 24:00	220 RON / ora	270 RON / ora

Preturile sunt finale, nu se aplică TVA.
Optional 100 lei / ora căldură

<https://wonderland.ro/activitati/fotbal/>

FOTBAL – 1 ORĂ

120,00 lei

VERIFICA
DISPONIBILITATEA

FOTBAL – 1 ORĂ 30 MINUTE

180,00 lei

VERIFICA
DISPONIBILITATEA

FOTBAL – 2 ORE

240,00 lei

VERIFICA
DISPONIBILITATEA

Anexa- Documente



JUDEȚUL GIURGIU
COMUNA Săbăreni
C.U.I. 16407109
TEL.: 0246/253293, FAX: 0246/253358

NR. 3192/08.06.17

CERTIFICAT
de atestare a edificării/extinderii construcției

Urmare a cererii înregistrate cu nr. de mai sus, de către CONSILIUL I SĂBĂRENI-DOMENIU PUBLIC, confirmăm că pe terenul situat în sat Săbăreni str. Teilo înseris în cartea funciară nr 1203/N a localității Săbăreni, cu numărul cadastral 2277, c construcție proprietatea lui CONSILIUL LOCAL SĂBĂRENI-DOMENIU PUBLIC edifi anul 2017.

Edificarea/extinderea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire din 03.03.2010, există încheiat proces-verbal de recepție finală la terminarea lucrări 4735 din 07.11.2017.

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

- destinația: *locuință*
- număr unități individuale: *nu este cazul*
- număr locuri de parcare: *nu este cazul*
- regimul de înălțime: *P+M*
- suprafața construită la sol: *199mp*
- suprafața construită desfășurată: *398mp.*

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară condițiile art.37 alin.1 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată.

Primar comuna Săbăreni,
Iosif Viorel



Persoana cu responsabilități în domeniu
amenajării teritoriului și urbanismului,
Insp. cad. Vlaseanu Cristina

[Signature]



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35018 Sabareni

Nr. cerere	48857
Ziua	10
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare

100105060812



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi: 1203/N
Nr. cadastral vechi: 2277

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sabareni, Str. Teilor, Nr. 97, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	35018	Din acte: 1.782 Masurate: 1.758	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.3	35018-C3	Loc. Sabareni, Str. Teilor, Nr. 97, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 199 mp; S. construita desfasurata: 398 mp; Baza sportiva multifunctionala (P+M), Anyi, constructii: 2017.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
30906 / 06/08/2007 Hotarare nr. HCL3, din 30/01/2002 emis de Consiliul Local Sabareni; Hotarare nr. HG 679, din 13/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Adeverinta nr. 3471, din 06/08/2007 emis de Primaria Sabareni; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SABARENI DOMENIUL PUBLIC	A1
48857 / 10/06/2021 Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr.10, din 03/03/2010 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI; Act Administrativ nr. COMPLETARE-certificat fiscal nr.3504, din 24/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI; Act Administrativ nr. COMPLETARE-certificat de nomenclatura stradala nr.3502, din 24/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI; Act Normativ nr. adeverinta nr.3189, din 08/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI; Act Administrativ nr. COMPLETARE-adeverinta nr.3503, din 24/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI; Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala nr.3188, din 08/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI; Act Administrativ nr. HCL nr.2 (referitor la demolare constructii), din 11/01/2010 emis de CONSILIUL LOCAL SABARENI; Act Administrativ nr. certificat fiscal nr. 3185, din 08/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI; Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr.3197, din 08/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. expertiza nr.1, din 08/01/2010 emis de expert SORIN APOLZAN; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, edificare, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA SABARENI. CIF:16407109, DOMENIUL PUBLIC	A1.3
B4 Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice, modificare suprafata de la 1758 mp la 1838 mp	A1
B5 Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice	A1, A1.3
B6 Se noteaza adresa administrativa a imobilului: Com. Sabareni, sat Sabareni, Str. Teilor, nr 97, Jud. Giurgiu	A1, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35018	Din acte: 1.782 Măsurată: 1.758	Teren împrejmuit cu gard din plasa.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 1.782 Măsurată: 1.758	.	.	.	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35018-C1	construcții administrative și culturale	246	Cu acte	S. construită la sol: 246 mp; SC ȘALA
A1.2	35018-C2	construcții anexă	113	Cu acte	S. construită la sol: 113 mp;
A1.3	35018-C3	construcții administrative și culturale	199	Cu acte	S. construită la sol: 199 mp; S. construită desfășurată: 398 mp; Baza sportivă multifuncțională (P+M). Anul construirii: 2017

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.015
2	3	14.859
3	4	30.026
4	5	32.851
5	6	5.341
6	7	48.924
7	1	29.383

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263, 262.

Data soluționării,

28-06-2021

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

Mihail Mogildea

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Număr cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
35018	1758	Sat Săbăreni str. Teilor nr.97
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
35018		Săbăreni



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	Cc	1758	Teren împrejmuit cu gard plasa îngrădit.
Total		1758	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C3	CAS	199	Supr. construită desfășurată=398mp (P+M) Baza sportivă multifuncțională Anul construcției: 2017
Total		199	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1758mp			
Executant: DINCA NICOLAE Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data: 23.06.2021		Inspector OCPI Virban Data: 23.06.2021	

persoană juridică autorizată de ANCP să execute lucrări de cadastru, geodezie, cartografie-certificat de autorizare seria RO-B-J nr. 2034 din 14.04.2021-clasa a III-a <GEOGRAPHIX SRL>
persoană fizică autorizată de ANCP să execute lucrări de cadastru, geodezie, cartografie-certificat de autorizare seria RO-B-F nr. 0080 din 04.10.2010-categoria D <Nicolae DINCA>



Incheiere Nr. 48857 / 10-06-2021



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

Dosarul nr. 48857 / 10-06-2021

INCHEIERE Nr. 48857

Registrator: FLORIN NITA

Asistent: Mihail Mogildea

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA SABARENI domiciliat in Loc. Sabareni, Str. Teilor, Nr. 1,
Jud. Giurgiu privind Actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 10/03-03-2010 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI;
- Act Administrativ nr. certificat fiscal nr. 3185/08-06-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI;
- Act Administrativ nr. COMPLETARE-adeverinta nr. 3503/24-06-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI;
- Act Normativ nr. adeverinta nr. 3189/08-06-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI;
- Act Administrativ nr. COMPLETARE-certificat de nomenclatura stradala nr. 3502/24-06-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI;
- Act Administrativ nr. COMPLETARE-certificat fiscal nr. 3504/24-06-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI;
- Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala nr. 3188/08-06-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI;
- Act Administrativ nr. HCL nr. 2 (referitor la demolare constructii)/11-01-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SABARENI;
- Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 3192/08-06-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SABARENI;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr. expertiza nr. 1/08-01-2010 emis de expert SORIN APOLZAN;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 261, 263, 262

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35018, inscris in cartea funciara 35018 UAT Sabareni avand proprietarii: COMUNA SABARENI DOMENIUL PUBLIC in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE ,edificare mod dobandire construire n cota de 1/1 asupra A1.3 in favoarea COMUNA SABARENI, DOMENIUL PUBLIC, sub B.2 din cartea funciara 35018 UAT Sabareni;
- Se noteaza desfiintarea constructiilor C.1 si C.2 asupra A1.1, A1.2 sub B.3 din cartea funciara 35018 UAT Sabareni;
- Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice asupra A.1, A1.3 sub B.5 din cartea funciara 35018 UAT Sabareni;
- Se noteaza adresa administrativa a imobilului: Com. Sabareni, sat Sabarwni, Str. Teilor , nr 97, Jud. Giurgiu asupra A.1, A1.3 sub B.6 din cartea funciara 35018 UAT Sabareni;
- Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice , modificare suprafata de la 1758 mp la 1838 mp asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 35018 UAT Sabareni;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA SABARENI
DINCA NICOLAE

Incheiere Nr. 48857 / 10-06-2021

**) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul sef*

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
01-07-2021	FLORIN NITA	Mihail Mogildea

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

CUPRINS

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile	1
Certificare	3
Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării	4
Identificarea și competența evaluatorului	4
Beneficiarul și destinatarul raportului	4
Obiectul evaluării	4
Scopul și utilizarea evaluării	4
Data evaluării	4
Moneda raportului	5
Tipul valorii estimat - Definiția valorii	5
Baza de evaluare	5
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	6
Documente avute la dispoziție	6
Documente/Informații preluate din surse	6
Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	7
Ipoteze semnificative	7
Ipoteze speciale semnificative și particulare	9
Valabilitatea raportului	10
Fructificare valori	10
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	10
Restricții de utilizare	10
Clauză de nepublicare	11
Descrierea raportului	11
Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat	11
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	11
Situația juridică	12
Elemente suplimentare de identificare:	12
Istoricul și utilizare	13
Fisa tehnică teren	13
Situația juridică	14
Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)	15
Capitolul III – Analiza pieței imobiliare	15

I. proces în șase pași:	15
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	20
Cea mai buna utilizare	20
Procedura de evaluare	22
Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	29
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	30
Despre 52	
Baza Sportiva	54
1.1.1. Baza Sportiva Turnu Magurele	54
Tarife teren de fotbal sintetic	56



REGULAMENT

Privind organizarea și funcționarea Sălii Multifuncționale din cadrul Școlii Gimnaziale nr. 1 Săbăreni și instituirea taxei speciale pentru utilizarea acesteia

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1. Regulamentul privind organizarea și funcționarea Sălii Multifuncționale din cadrul Școlii Gimnaziale nr. 1 Săbăreni cu sediul în comuna Sabareni, strada Școlii, nr. 1, județul Giurgiu, cuprinde norme în baza O.U.G. nr. 57/2019 a administrației publice locale și a Legii nr. 69/2000 a educației fizice și a sportului, cu modificările și completările ulterioare, astfel în baza art. 30 din Legea 273/2006 se instituie taxă specială în vederea utilizării acesteia.

Art. 2. Respectarea Regulamentului este obligatorie pentru personalul administrativ, pentru personalul de îngrijire și curățenie, pentru profesori, elevi, părinți, antrenori, sportivi, spectatori și orice alte persoane fizice sau juridice care folosesc spațiile Sălii Multifuncționale .

Art. 3. În cadrul Sălii Multifuncționale se vor putea desfășura activități sportive, culturale, de agrement precum și alte activități de interes public.

Art. 4. Prin utilizarea spațiilor Sălii Multifuncționale se urmărește:

- a) promovarea sportului de masă prin punerea la dispoziția cetățenilor a unor facilități sportive;
- b) deservirea unităților de învățământ pe raza comunei care manifestă interes pentru realizarea activităților sportive din curriculum de învățământ, conform unui orar prestabilit;
- c) găzduirea unor competiții sportive de interes local, național și internațional;
- d) găzduirea unor activități de interes pentru comunitate, culturale, artistice și alte activități.

Art. 5. Administrarea și asigurarea cadrului necesar în vederea desfășurării în bune condiții a activităților specifice Sălii Multifuncționale se fac de către directorul Școlii Gimnaziale nr. 1 Săbăreni.

Capitolul II. Orarul de funcționare și accesul în Sala Multifuncțională

Art. 6. Sala Multifuncțională va fi deschisă după orele de program ale Școlii dar nu mai târziu de ora 20,00.

Art. 7. Sala Multifuncțională poate fi utilizată de către toți cetățenii, în virtutea principiului nediscriminării, conform orarului de funcționare și programului de rezervări, în condițiile legii și ale prezentului regulament.

Art. 8. Organizatorii de evenimente culturale, educative, sportive și alte activități de interes pentru comunitate vor putea folosi spațiile disponibile în Sala Multifuncțională în condițiile prezentului regulament.

Capitolul III. Condiții de utilizare

Art. 9. Spațiile Sălii Multifuncționale pot fi folosite, conform orarului de funcționare, după plata taxei speciale de utilizare stabilită în regulament.

Art. 10. Taxa specială de utilizare a Sălii Multifuncționale se va face la casieria Primăriei Săbăreni

Art. 11. Persoanele care folosesc spațiul Sălii Multifuncționale au următoarele obligații:

a) să completeze o declarație pe proprie răspundere că au acordul medicului pentru practicarea activităților sportive solicitate

b) să achite taxa specială stabilită prin regulament. Pe toată perioada utilizării spațiului sălii, chitanța trebuie avută asupra sa.

c) să se prezinte cu echipament și articole sportive adecvate activității sportive (încălțăminte și îmbrăcăminte sport, mingi, etc.);

d) să folosească dotările puse la dispoziție conform destinației acestora, să nu le deterioreze, să nu le aducă în stare de neîntrebuințarea, obligându-se să plătească contravaloarea acestora în cazul distrugerii lor;

e) să nu pună în pericol viața sa și a celorlalți utilizatori, aflați în incinta sălii în timpul practicării activității sportive;

f) să urmeze indicațiile persoanelor desemnate cu atribuții de pază și ordine, astfel încât să nu producă pagube materiale sălii sau să pună în pericol viața sa și a celor din jur;

g) să nu intre în incinta sălii cu animale de companie, arme albe, arme de foc, arme cu gaz sau cu bile, explozibil, substanțe interzise de lege, băuturi alcoolice, etnobotanice, substanțe psihotrope și/sau stupefiante;

h) să nu intre în incinta sălii dacă se află sub influența băuturilor alcoolice sau a substanțelor psihotrope și/sau stupefiante;

i) să respecte programările sale și a celorlalți participanți la activitățile sportive;

j) să adopte un comportament și un limbaj civilizat față de ceilalți utilizatori ai sălii;

k) să nu intre în sălii în timpul antrenamentelor sportivilor de performanță.

l) să nu perturbe desfășurarea programelor culturale, artistice sau altor evenimente.

Art. 12. Utilizatorii sunt obligați să-și însușească și să respecte prezentul regulament, dar și îndrumările verbale primite de la personalul Administrației, chiar dacă acestea nu sunt stipulate în mod expres în prezentul regulament. Nerespectarea acestora duce la eliminarea din incinta sălii și restricționarea timp de 1 lună a accesului în Sala Multifuncțională.

Art. 13. Comportamentul agresiv, limbajul injurios la adresa personalului sau altor persoane prezente în sală, precum și alte acțiuni menite să perturbe liniștea și ordinea publică, vor fi semnalate agenților de pază sau organizatorilor care vor evacua persoanele în cauză. În cazul în care întâmpină dificultăți în a îndeplini această sarcină, personalul de pază și organizatorul vor alerta organele de ordine ale statului, competente în a soluționa astfel de situații.

Art. 14. Persoanele responsabile de distrugerea parțială sau totală a unor facilități ale sălii, survenită fie accidental, fie prin utilizare defectuoasă, neconformă cu

regulamentul, vor fi nevoite să readucă respectivele bunuri la starea lor inițială sau să achite contravaloarea lor.

Art. 15. Distrugerea deliberată a obiectelor din cadrul Sălii Multifuncționale, vandalismul și alte acte de violență care produc daune vor fi semnalate de către personalul de pază sau angajații Administrației organelor de ordine competente pentru soluționare. Prejudiciile materiale ale unor astfel de fapte vor fi suportate de către persoanele care se fac vinovate.

Art. 16. Dacă o înțelegere amiabilă cu persoanele vinovate nu este posibilă, Primăria comunei Săbăreni își rezervă dreptul de a recupera prin toate mijloacele legale costurile integrale de reparație, readucere în stare de funcționare sau înlocuire a bunurilor distruse.

Art. 17. În incinta Sălii Multifuncționale și curtea Școlii sunt interzise:

- accesul autovehiculelor va fi interzis în curtea Școlii, cu excepția zonelor de parcare și de aprovizionare;
- fumatul în incinta sălii este interzis, cu excepția zonelor special amenajate pentru fumat;
- consumul de alimente, băuturi și gumă de mestecat este interzis în sală și curtea Școlii;
- consumul de semințe este strict interzis în curte și în Sala Multifuncțională;
- este interzis să intervină asupra instalațiilor electrice, apă, încălzire, nocturnă etc. din curte și în Sala Multifuncțională;

Art. 18. Utilizatorii sălii sunt obligați să poarte echipament sportiv decent și curat, specific activităților sportive desfășurate. Hainele de stradă nu sunt permise, iar purtarea tricoului este obligatorie în zonele publice. Accesul în sală pentru activități sportive se face doar dacă utilizatorul este echipat corespunzător.

Art. 19. Administrația Școlii și Primăria nu sunt responsabile sub nici o formă pentru accidentările și răniurile ce se pot întâmpla ca urmare a folosirii sălii.

Art. 20. Utilizatorii garantează că se află în condiție medicală bună și sunt apți pentru desfășurarea de exerciții fizice active sau pasive și că aceste exerciții nu vor fi nocive pentru sănătatea, siguranța, confortul sau condiția lor fizică. Administrația Școlii și Primăria nu sunt responsabile pentru accidentări cauzate de condiția fizică a utilizatorilor.

Art. 21. Administrația Școlii și Primăria nu sunt răspunzătoare pentru obiectele lăsate, uitate sau pierdute în incinta sa.

Art. 22. Accesul minorilor în sală și curtea Școlii este permis doar în prezența unui adult care își va asuma responsabilitatea pentru integritatea fizică și comportamentul respectivilor minori.

Art. 23. Utilizatorii sunt responsabili de integritatea fizică a lor și a minorilor pe care îi însoțesc.

Art. 24. Anularea rezervărilor se face cu cel puțin 24 de ore înainte.

Art. 25. Perimetrul curții și al sălii este supravegheat video.

Art. 26. Pentru folosirea sălii de sport se va încheia un contract de închiriere cu Primăria comunei Săbăreni.

Capitolul IV. Chirii și abonamente

Art. 27. Se stabilește taxa specială pentru folosirea Sălii Multifuncționale, după cum urmează:

TAXĂ SPECIALĂ(lei/ora)	75,00
-------------------------------	--------------

Capitolul V. Dispoziții finale

Art. 28. Prezentul Regulament poate fi modificat de către Consiliul Local al COMUNEI SABARENI.

Art. 29. Primăria și Școala Săbăreni și își rezervă dreptul de a modifica orarul de funcționare al sălii precum și orarul rezervărilor, în funcție de evenimentele sportive și culturale găzduite sau sărbătorile legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

BĂJESCU MARIOARA



SECRETAR GENERAL

NICA MIRELA

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND STABILIREA
TAXELOR SPECIALE PENTRU UTILIZAREA
SĂLI MULTIFUNCȚIONALE DIN CADRUL ȘCOLII
GIMNAZIALE NR. 1 SĂBĂRENI:**



**SALA MULTIFUNCTIONALA CU SUPRAFATA
CONSTRUITA DESFASURATA DE 227,50 MP, SITUATA ÎN
COMUNA SABARENI, STRADA ȘCOLII, NUMARUL 1,
JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC**

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND STABILIREA TAXELOR
SPECIALE PENTRU UTILIZAREA
SĂLII MULTIFUNCȚIONALE din cadrul ȘCOLII GIMNAZIALE NR. 1
SĂBĂRENI:**

Obiectiv: SALA MULTIFUNCTIONALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DE 227,50 MP, SITUATA ÎN COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI SABARENI, CUI 16407109

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea informării beneficiarului pentru stabilirea taxelor speciale.*

Destinația: taxe speciale

Amplasament: COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie inchiriată

1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al COMUNEI SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC, după cum urmează:

SALA MULTIFUNCTIONALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DE 227,50 MP, SITUATA ÎN COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

Distingem următoarele categorii de terenuri din punctul de vedere al tipului de proprietate:

➤ proprietăți aparținând domeniului public

SALA MULTIFUNCTIONALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DE 227,50 MP, SITUATA ÎN COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

Utilități edilitare:

- alimentare cu energie electrică, apa, canalizare cu fosă, gaze.

1.2. Regimul juridic

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află situată în intravilanul **COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC**

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) închiriere;
- c) darea în folosință gratuită.
- d) concesionare

În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

(1) Inchirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la [alin. \(1\)](#) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din închiriere o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile [alin. \(3\)](#) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

Contractul de inchiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Conform art. 30 din Legea 273/2006 cu modificările și completările ulterioare: Taxele speciale pentru funcționarea unor servicii publice locale

(1) Pentru funcționarea unor servicii publice locale, create în interesul persoanelor fizice și juridice, consiliile locale, județene și Consiliul General al Municipiului București, după caz, aprobă taxe speciale.

(2) Quantumul taxelor speciale se stabilește anual, iar veniturile obținute din acestea se utilizează integral pentru acoperirea cheltuielilor efectuate pentru înființarea serviciilor publice de interes local, precum și pentru finanțarea cheltuielilor curente de întreținere și funcționare a acestor servicii.

(3) Prin regulamentul aprobat de autoritățile deliberative se vor stabili domeniile de activitate și condițiile în care se pot institui taxele speciale, modul de organizare și funcționare a serviciilor publice de interes local, pentru care se propun taxele respective.

(4) Hotărârile luate de autoritățile deliberative, în legătură cu perceperea taxelor speciale de la persoanele fizice și juridice plătitoare, vor fi afișate la sediul acestora și publicate pe pagina de internet sau în presa

(5) Împotriva acestor hotărâri persoanele interesate pot face contestație în termen de 15 zile de la afișarea sau publicarea acestora. După expirarea acestui termen, autoritatea deliberativă care a adoptat hotărârea se întrunește și deliberază asupra contestațiilor primite.

(6) Taxele speciale se fac venit la bugetul local și se încasează numai de la persoanele fizice și juridice care beneficiază de serviciile publice locale pentru care s-au instituit taxele respective.

1.3. Regimul economic

Beneficiarul solicită evaluarea proprietatii imobiliare, în vederea stabilirii taxelor speciale.

Obiectivul supus evaluării este amplasat în zona mediana a Comunei Sabareni, județul Giurgiu.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a imobilului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia.

Art. 16. - Sumele încasate se fac, după caz, venit la bugetul local.

1.4. Regimul tehnic

Autoritatea contractantă are dreptul de a impune condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

OBIECTIVUL SUPUS INCHIRIERII:

SALA MULTIFUNCTIONALA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DE 227,50 MP, SITUATA ÎN COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderant mixta.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **COMUNEI SABARENI** este de a obține un preț corespunzător condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării, care să aducă venituri bugetului local al comunei prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică închirierea imobilului

3.1.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun închirierea imobilului sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea 273/2006 cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii **COMUNEI SABARENI** și nu numai.

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislația specifică de mediu le prevede.

Consiliul Local al Comunei Sabareni, va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului privat al COMUNEI SABARENI, pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară.

Realizarea investițiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

3.1.3. Imobilul este liber de sarcini.

3.1.4. Prin stabilirea taxelor speciale, imobilului propus mărește gama serviciilor din zonă.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară.

Social, justificarea, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Investiții minime

Având în vedere destinația se considera ca imobilul nu necesita lucrări de investiție.

5. Nivelul minim al taxei speciale

Estimarea se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al Comunei Sabareni**.

Valoarea estimată a imobilului supus evaluării a fost stabilită pe baza **raportului de evaluare** întocmit de expert evaluator membru autorizat ANEVAR, **ec. Mitroi Aurelian-Dumitru, la data de 12.02.2025, curs BNR: 1 euro = 4,9771 lei, este:**

Valoare taxa speciala:	Taxa speciala pentru sala multifunctionala :	
	VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	75,00

Valoarea nu contine T.V.A.

Estimarea valorii de piață s-a făcut pe baza preturilor de piață, la data de **12.02.2025**, în lei și echivalentul în moneda EURO, valoarea de piață a obiectivului evaluat este la **cursul BNR de 4,9771 lei/ 1 EURO valabil la data de 12.02.2025.**

Întocmit,
MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA COMUNEI SABARENI

Client: PRIMARIA COMUNEI SABARENI
Proprietar: PRIMARIA COMUNEI SABARENI

Adresa proprietate: COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII,
NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU

Evaluator: S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 12.02.2025

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, in conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluarii	Data evaluarii (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	4,9771	12.02.2025
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA COMUNEI SABARENI			
CUI/CNP CLIENT	16407109			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA COMUNEI SABARENI-DOMENIUL PUBLIC			
Componenta/supraf ete	Teren S (mp)	5.417 mp din acte si 5.417 mp din masuratori	La cererea proprietarului, a fost estimata chiria pentru sala multifunctionala cu suprafata construita desfasurata de 227,50 mp, ce reprezinta extinderea scolii.	
Tip proprietate	Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii si constructiile C1- Scoala si C2- Toaleta		Tip imobil	Sala multifunctionala
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Scolii	Numar	1
	Cod postal	087153		
	Localitate	COMUNA SABARENI	Judet/Sector	GIURGIU
Carte Funciara nr.	36123			
Numar cadastral	36123-teren, 36123-C1			
Tip act de proprietate	Hotarare nr. 9 din data de 23.03.2021 emisa de Consiliul Local Sabareni ;			
Numarul actului de proprietate	9	Data incheierii	23.03.2021	
Localizare	Rural			
Zona localitate	Centrala			
Tip zona	Mixta			
Acces teren	Drum asfaltat			
Grad echipare utilitati	Complet			

Ipoteze speciale semnificative:	Nu este cazul.				
Valoare taxa speciala:	Taxa speciala pentru sala multifunctionala: <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow;">VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)</td><td style="text-align: right;">75,00</td></tr> </table>			VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	75,00
VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	75,00				
Intocmit:					
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.				
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:		
					
Semnatura si stampila societate de evaluare:					
					

Certificare

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele societatii, prin prezenta declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2025 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L.** membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMARIA COMUNEI SABARENI.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip sală multifuncțională cu suprafața construită desfășurată de 227,50 mp, situată în **COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU**

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului în vederea închirierii.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **12.02.2025** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 12.02.2025

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

Inspecția a fost realizată de evaluator, MITROI AURELIAN DUMITRU în prezența reprezentantului clientului.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 12.02.2025

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=4,9771 LEI

Tipul valorii estimat - Definiția valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din

Standardele de evaluare a bunurilor 2022



Standarde generale

SEV 100 Cadrul 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

SEV 105 Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la client:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări/inchirieri proprietăți imobiliare etc.)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate.

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- Extras de Carte Funciara.
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: Nu este cazul;
- Alte documente: Incheiere nr. 31049 din data de 04.04.2023, Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1992 din data de 30.04.2020, Autorizatie de construire nr. 39 din data de 23.10.2018, adeverinta nr. 2987 din data de 28.05.2021.

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare

- *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
- *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*
- **Informații privind piața specifică¹:**
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - ✎ *olx.ro*
 - ✎ *lajumate.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - ✎ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - ✎ *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - ✎ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - ✎ *Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR*
 - ✎ *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)*
 - ✎ *După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și aceștia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele² avute la dispoziție (înaintate și agreate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale semnificative”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;

¹Informații privind oferte vânzări închirieri și altele

²Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;

- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.

Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;

- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la client, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.

- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:

- ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.

- ✓ A se vedea și ipotezele speciale semnificative desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt ocupate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
 - **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
 - **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
 - **METODOLOGIE** Situația actuală a terenului de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
 - **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale semnificative și particulare

În cazul de față ipoteze speciale semnificative³, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:
Nu sunt.

Efectul Ipotezelor adoptate

Clientul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative⁴, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția clientului pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

³Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

✗ o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
✗ aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

⁴utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁵ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

Restricții de utilizarea, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL” și al clientului.

⁵Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

Descrierea raportului

Prin comanda nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu clientul⁶.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte⁷) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat il constituie proprietatea tip sala multifunctionala cu suprafata construita desfasurata de 227,50 mp, situata in **COMUNA SABARENI, STRADA SCOLII, NUMARUL 1, JUDEȚUL GIURGIU**

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren construit.

⁶Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

⁷Defalcate pe două canale de informare:

- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : Nu este cazul.

Situatia juridică

- ✍ Proprietate imobilara identificata prin:
Numar Cadastral 36123

Elemente suplimentare de identificare:







Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare ale terenului: nu se cunosc.

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	○ Teren, S = 5.417 mp din acte si 5.417 mp din masuratori proprietate exclusiva	
2. Identificare AMPLASAMENT	○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
	Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	☐ Fosa septica
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Termoficare: Nu exista	☒ Centrala termica proprie
	○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; ○ Acces direct la drum public asfaltat;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada:-;	

	- o Terenul este imprejmuit; - o Nu este cazul;
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona centrala a Comunei Sabareni, zona preponderant mixta
8. INDICATORI URBANISTICI	o Aprobări teren: No Info
9. INCLINARE	o Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	- o Regim juridic: proprietatea apartinand domeniului public al Comunei Sabareni - o Regim economic: intravilan curti constructii - o Suprafata teren: 5.417 mp din acte si 5.417 mp din masuratori;
Sala multifunctionala:	• suprafata construita la sol 227,50 mp ; • suprafata construita desfasurata de 227,50 mp ; Finisaje medii, structura de rezistenta din beton armat, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tabla, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan, tamplarie interioara PVC, sistem de incalzire centrala termica;

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA COMUNEI SABARENI.**

Carte Funciara nr. : 36123 UAT SABARENI

Numar cadastral : 36123-teren, 36123-C1;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr. ____, Data
1.	Extras de Carte Funciara.
2.	Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1992 din data de 30.04.2020;
3.	Incheiere nr. 31049 din data de 04.04.2023;
4.	Autorizatie de construire nr. 39 din data de 23.10.2018.
5.	Adeverinta nr. 2987 din data de 28.05.2021;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Proprietatea imobiliara subiect este amplasata in zona centrala a Comunei Sabareni, strada Scolii, nr. 1, judetul Giurgiu;

Săbăreni este o comună în județul Giurgiu, Muntenia, România, formată numai din satul de reședință cu același nume.

Comuna se află în extremitatea nord-estică a județului, pe malul stâng al Ilfovului, la limita cu județele Dâmbovița și Ilfov. Este străbătută de șoseaua județeană DJ602, care o leagă spre nord-est în județul Ilfov de Chitila (unde se intersectează cu DN7) și Bufta (unde se termină în DN1A) și spre sud de Joița, apoi în județul Ilfov de Ciorogârla, Domnești (unde se intersectează cu DNCB) și București.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Săbăreni se ridică la 3.683 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 2.864 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,6%), iar pentru 4,91% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,58%), cu o minoritate de evanghelici (1,25%), iar pentru 6,14% nu se cunoaște apartenența confesională.

Tip Localitate: Rural

Zona Localitate: Central

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidențial/ Zona: zona centrala a Comunei Sabareni, strada Scolii, nr. 1, judetul Giurgiu;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Primaria Sabareni, Scoala Sabareni.

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare

1. proces în șase pași:

- | | |
|---------|--|
| Pasul 1 | Definirea produsului imobiliar |
| Pasul 2 | Delimitarea pieței specifice |
| Pasul 3 | Analiza cererii |
| Pasul 4 | Analiza ofertei |
| Pasul 5 | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă |
| Pasul 6 | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață |

- | | |
|---------|--------------------------------|
| Pasul 1 | Definirea produsului imobiliar |
|---------|--------------------------------|

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietatea imobiliara pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare. Acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluării este una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip proprietate mixta.
- Subpiata – teren de fotbal si constructii anexe.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **mixt**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată catre utilizarea mixta

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori.

Tipul proprietatii imobiliare:

- Tip: teren de fotbal și construcții anexe.
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupată de construcții vechi rezidențiale și comerciale;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
 - Calitatea construcției: bună
 - Caracteristicile dotărilor: terenuri cât mai plane și nepoluate;
 - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre închiriere în zona centrală a COMUNEI SABARENI.
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților mixte utilizate pentru fotbal și spații comerciale, situate în Comuna Sabareni și zonele similare a comunelor din județul Giurgiu similar cu posibilități de dezvoltare mixtă.

Piața specifică

Proprietatea supusă evaluării este o sală multifuncțională, amplasată în zona centrală a COMUNEI SABARENI.

Având în vedere cele prezentate anterior, **piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților mixte, piața a cărei arie geografică se întinde în zona periferică a comunelor din județul Giurgiu.**

Oferta

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa / închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere, doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

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.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Șanse de creștere pe termen lung

Pe măsură ce sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul semnificativ dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Achizițiile de terenuri, mult mai oportuniste

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

Echilibrul pieței

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive - oferta - și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători - cererea.

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea - solvabilă și probabilă - și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru / dezechilibru, care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește închirierea - piața este caracterizată printr-o cerere medie.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

1. Sa fie permisa legal;
2. Sa fie posibila fizic;
3. Sa fie fezabila financiar;
4. Sa fie maxim profitabila.

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare -definitie : *utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care ar trebui sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisibila legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.*

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

Analizand vecinatatile, climatul economic, trendul dezvoltarii din ultimii ani din zona analizata, se observa o crestere a investitiilor comerciale. Exista cerere pe piata pentru acest tip de proprietati si realizarea acestora are un grad ridicat de probabilitate.

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Caracteristicile fizice ale terenului permit dezvoltarea mixta. Terenul are forma regulata.

Utilizari fizic posibil : mixt-da

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

In tabelul urmator sunt prezentate utilizarile alternative ale terenului in general:

		Utilizari alternative ale terenului
1	Mixta: Comercial/Sala multifunctionala	Da
2	Rezidential	Nu
3	Industrial	Nu

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei.

Concluzii :

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor, construit.

Se considera utilizarea MIXTA fiind singura utilizare permisa legal, este fizic posibila si maxim productiva.

Utilizarea poate fi realizata imediat se poate mentine pe termen lung.

Procedura de evaluare

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată această abordare întrucât au fost identificate date suficiente despre proprietăți comparabile – locația, dimensiunile, starea tehnică, stilul constructiv, amenajări și funcționalitate.

Oferta de vânzare este redusă, proprietarii păstrând în patrimoniu spațiile deținute în vederea obținerii de venituri din închiriere sau pentru utilizare proprie.

Puținele tranzacții efectuate au avut ca motivație considerentele economice dificile ale proprietarilor, a căror îndatorare către finanțatori i-a forțat să diminueze pierderile prin vânzarea/inchirierea la prețuri de cele mai multe ori sub piață.

Taxa specială pentru sala multifuncțională:

Grila de calcul:

12.02.2025					1 EURO =		4,9771	
	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ							
	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3				
PREȚ DE ÎNCHIRIERE (lei/ora)	lei/ora	120,00	65,00	50,00				
MARJA DE NEGOCIERE (lei)		1,50	1,00	0,10				
MARJA DE NEGOCIERE (%)		1,25%	1,54%	0,20%				
PREȚ DE ÎNCHIRIERE (lei/ora)		118,50	64,00	49,90				
Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Marja de negociere pentru asemenea amplasamente intr-o piata cu nivel de activitate foarte scazut este de 1% intrucat chiriasil pot negocia consistent.								
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII								
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,50	64,00	49,90				
Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00				
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,50	64,00	49,90				
Condiții de vânzare/inchiriere	Normale	Normale	Normale	Normale				
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%				
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00				

PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,50	64,00	49,90
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare/inchiriere	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,50	64,00	49,90
Condiții de piață	12.02.2025	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		118,50	64,00	49,90
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Comuna Sabareni, strada Scolii, nr. 1, județul Giurgiu	Municipiului Craiova, Strada Henry Ford, nr. 10, județul Dolj	Municipiul Craiova, Parcul Tineretului din Craiova, județul Dolj	Comuna Carcea, județul Dolj
Ajustare (%)		-20%	-20%	15%
Ajustare (lei/ora)		-23,70	-12,80	7,49
CARACTERISTICI FIZICE				
Dimensiune teren	Standard	Standard	Standard	Standard
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (lei/ora)		0,00	0,00	0,00
Utilizare	Sala multifuncțională	Teren fotbal	Teren fotbal	Teren fotbal
Ajustare (%)		35%	35%	35%
Ajustare (lei/ora)		41,48	22,40	17,47
Dotări (vestiare, grupuri sanitare, etc.)	nu	da	nu	nu
Ajustare (lei/ora)		-54,50	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici fizice (lei)		-13,03	22,40	17,47
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (lei)		-36,73	9,60	24,95
PREȚ AJUSTAT (lei/ora)		81,78	73,60	74,85
Ajustare totală netă absolută (lei)		-36,73	9,60	24,95
Ajustare totală netă procentuală (%)		-44,91	13,04	33,33
Ajustare totală brută absolută (lei)		119,68	35,20	24,95
Ajustare totală brută procentuală (%)		100,99%	55,00%	50,00%
ajustare minimă	50%			
Pentru comparabilă 3 s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
VALOAREA TAXA SPECIALĂ (lei/ora)	75,00			

Explicații asupra ajustărilor aplicate	
Elemente de comparații:	Ajustări:
Elementele specifice tranzacționării	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării;
Localizare	S-au aplicat ajustări neagitive pentru comparabilele 1, 2, acestea se afla în zone cotate superior pe piața și ajustare pozitivă pentru comparabila 3.
Dimensiune teren	Nu s-au aplicat ajustări.
Utilizare	S-au aplicat ajustări pozitive pentru toate comparabilele întrucât proprietatea subiect are utilizare multiplă.
Dotări (vestiare, grupuri sanitare, etc.)	S-a aplicat ajustare negativă pentru comparabila 1, aceasta are anexe, proprietatea subiect nu beneficiază de vestiare și grupuri sanitare, s-a aplicat ajustare de 55 lei, aplicând analiza pe perechi de date, comparabila 1 și 2 se diferențiază doar prin elementul dotări, diferența dintre acestea este de 54,5 lei (118,80 lei - 64.00 lei).

VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	75,00
---	--------------

Valorile estimate nu sunt influențate de T.V.A.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea unei singure abordari de evaluare adecvata si s-au obtinut urmatoarele valori:

Taxa speciala pentru sala multifunctionala:

VALOAREA TAXA SPECIALA (lei/ora)	75,00
--	--------------

Valoarea prezentata nu este influentata de T.V.A.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în

tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L.** membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii
3. Analiza de piață
4. Extras CF
5. Documentatia cadastrala.