

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unui imobil compus din construcție și teren
aferent în suprafață de 344,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu,
Bulevardul CFR, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.26726/17.06.2022;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.27860/23.06.2022;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.363 și 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 Noul Cod Civil;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.25/27.01.2022 privind aprobarea oportunității vânzării directe a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 344,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul CFR, FN;
- prevederile Cap.VIII, lit.„b”, pct.2 din Contractul de concesiune nr.15402/11.04.2018 încheiat între Municipiul Giurgiu și RBC Producție Publicitară S.R.L..

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 344,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul CFR, FN, fost Punct Termic 15, înscris în cartea funciară nr.36160.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 344,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul CFR, FN, fost Punct Termic 15, înscris în cartea funciară nr.36160, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a imobilului este de 55.603,39 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. sub nr.25.336/07.06.2022.

Art.4. Contravaloarea Raportului de evaluare și a cheltuielilor cu perfectarea formelor legale în formă autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dumitrescu Silviu - Andrei

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 25.336
anul 2022 luna 06 ziua 07

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 14/24.05.2022

OBIECTUL EVALUARII

Cladire PT 15 si teren
Jud. Giurgiu, Bulevardul CFR Fn, Mun. Giurgiu.

SCOPUL EVALUARII

Determinarea valorii de piata in vederea vanzarii

CLIENT

Primaria Municipiului Giurgiu

UTILIZATOR

Primaria Municipiului Giurgiu

PROPRIETAR

Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Public

EVALUATOR AUTORIZAT

EC. STAN LUCIAN
LEGITIMATIE NR. 18577/2022

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	3
Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	6
I.3. Scopul evaluării	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii.....	6
I.6. Data evaluării	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	7
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR	9
I.12. Descrierea raportului	9
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
II.4. Descrierea imobilelor	12
II.5. Date privind impozitele și taxele	12
II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	13
II.7. Analiza celei mai bune utilizari	13
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
III.1. Definirea pieței specifice	14
III.2. Analiza ofertei competitive	15
III.3. Analiza cererii	15
III.4. Echilibrul pieței	15
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	16
Capitolul IV: EVALUARE.....	16
IV.1. Abordarea prin piata	17
IV.2. Abordarea prin venit	17
IV.3. Abordarea prin cost	17
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
Bibliografie	23
ANEXE	23

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **Cladire PT 15 si teren**

Adresa proprietății: **Jud. Giurgiu, Bulevardul CFR Fn, Mun. Giurgiu.**

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilelor: **Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Public**

Proprietatea deplină asupra imobilului - **Cladire PT 15 si teren**, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piata în vederea vanzarii

Date de referinta

Data inspecției:

Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre evaluator, membru titular ANEVAR, in data de **24.05.2022**, pozele sunt atasate prezentului raport de evaluare.

Data evaluării: 24.05.2022

Data raportului: 24.05.2022

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului în integralitatea sa.

Curs de schimb valutar

CURS VALUTAR: 1 euro = 4,9472 lei

Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării **abordarii prin COST**:

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin COST
1. Teren 344 mp	16.817 Eur echivalent 83.197,06 Lei
2. Constructie PT 15	86.442 Eur echivalent 427.645,86 Lei

Valorile nu contin TVA.

La cererea clientului nu au fost aplicate rotunjiri si a fost prezentata valoarea de piata in urma scaderii valorii investitiilor efectuate de concesionar, astfel:

Valoarea investitiilor este de 235.761,81 LEI echivalent 47.655,61 EUR

**Valoare rezultata in urma scaderii valorii investitiilor este de
55.603,39 Eur echivalent 275.081,11 Lei**

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **ec. Stan Lucian** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18577 valabila 2022.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

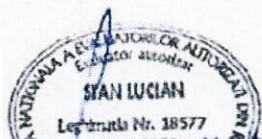
Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, care s-a efectuat în data de **24.05.2022** de către evaluator.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul prezentei lucrări: Primaria Municipiului Giurgiu

I.3. Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusă din: **Clădire PT 15 și teren.**
Adresa proprietății: **Jud. Giurgiu, Bulevardul CFR Fn, Mun. Giurgiu.**

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Inspectia s-a realizat în data de 24.05.2022, când au fost efectuate și fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă 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.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor **mar. 2022-mai 2022**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **24.05.2022**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 24.05.2022.

I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de **vecinătate** aceasta fiind apreciată ca adecvată de către evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acestora și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de

¹ Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022

construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, deprecieri, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.

Informatiile furnizate de client sau terte parti nu au fost verificate de catre evaluator.

- Natura si sursele informatiilor pe care evaluatorul s-a bazat in cadrul evaluarii sunt:
 - ❖ Inspectia proprietatii subiect
 - ❖ Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii(www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro si www.storia.ro)
 - ❖ www.teoalida.ro
 - ❖ Discutii cu agenti imobiliari
 - ❖ Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu si indicii de actualizare **2021-2022**
- **Documente puse la dispozitie (Anexa nr. 4)**

Surse de piata: Toate ofertele folosite in prezentul raport de evaluare au fost verificate telefonic, acestea se gasesc detaliat in Anexa nr. 3.

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

- ❖ Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate de documentele obtinute se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ❖ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- ❖ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;

- ❖ Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ❖ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ❖ Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- ❖ Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ❖ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ❖ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ❖ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- ❖ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- ❖ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- ❖ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- ❖ **Clientul prezentei lucrari (Primaria Mun. Giurgiu) a solicitat scaderea valorii investitiilor efectuate de concesionar din valoarea de piata a imobilului fara a se aplica rotunjiri, valoarea rezultata nereprezentand valoarea de piata.**
- ❖ **Bunurile aflate in domeniul public al UAT MUN. GIURGIU sunt scoase din circuitul civil si nu pot fi instrainate in mod voluntar prin acte juridice, nu pot garanta obligatii, nefiind obiect al gajului sau al ipotecii. Evaluarea se face in ipoteza ca bunurile aflate in domeniul public al UAT GIURGIU nu fac obiectul legii 213/1998 si se pot tranzactiona liber pe piata.**

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022:

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 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatile imobiliare supuse evaluării sunt situate în Jud. Giurgiu, Bulevardul CFR Fn, Mun. Giurgiu., compusa din Clădire PT 15 și teren.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **Primăria Municipiului Giurgiu – Domeniul Public**

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

Sarcini: **conform documente puse la dispoziție (Anexa 4) – nu se cunosc.**

Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Giurgiu (bulgară: Ghiurghevo (Гюргево), turcă: Yergöğü) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha.

Giurgiu se situează la marginea sudică a țării și a județului, pe malul stâng al Dunării, într-o zonă mlăștinoasă, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este reședința județului, și, alături de Ruse, unul dintre cele două centre ale euroregiunii transfrontaliere Ruse-Giurgiu. Orașul se află atât în Câmpia Burnazului, cât și în Lunca Dunării, solul fiind nisipos.

Orașul este la capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61. Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene: DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu; DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca; DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătăraștii de Jos, Tătăraștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).^[4]

Giurgiu are două stații feroviare, Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria) și Giurgiu. Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod care, în 2018, nu fusese încă refăcut.^[5] Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Jud. Giurgiu, Bulevardul CFR Fn, Mun. Giurgiu.
- Accesul la proprietate se realizeaza din **str. Asfaltata**.
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip case cu terenuri-curti si blocuri de apartamente)
 - Unitati comerciale: da (in zona)
 - Unitati de invatamant: da (in zona)
 - Unitati bancare: da (in zona)
- Calitatea rețelilor de transport: **sosea asfaltata**.

Caracterul edilitar al zonei

- ❖ Tipul zonei: mixt
- ❖ În zonă sunt amplasate **preponderent blocuri de apartamente**
- ❖ Din punct de vedere economic: zona dezvoltata, cu un somaj mediu pentru orasul **Giurgiu**
- ❖ Mijloacele de transport în comun: da

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

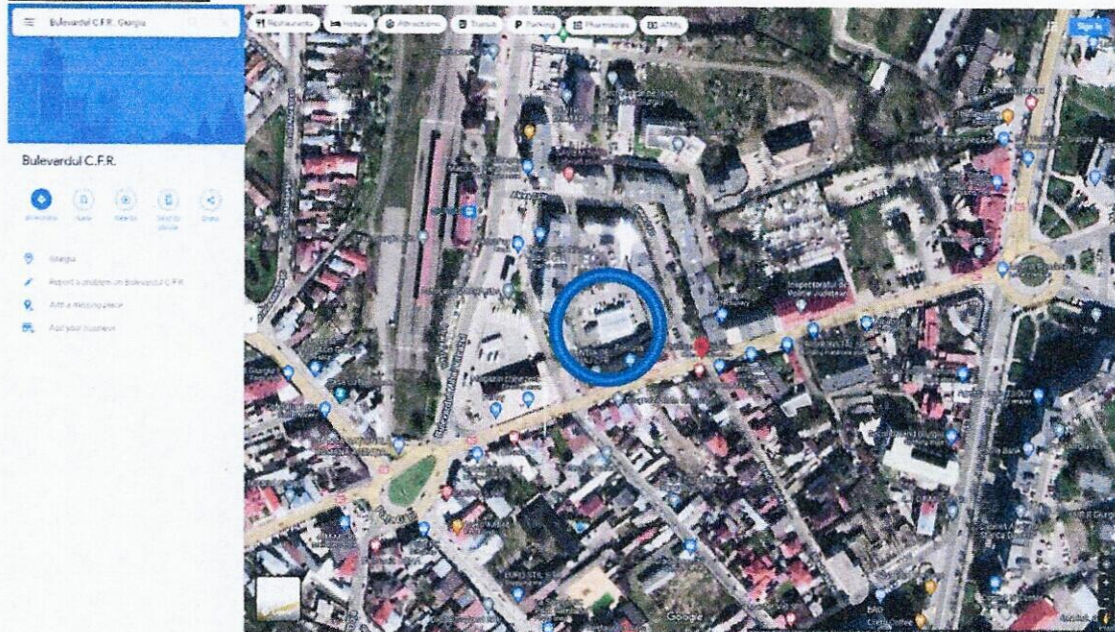
- ❖ Rețea urbană de energie electrică: **da**;
- ❖ Rețea urbană de apă: **da**;
- ❖ Rețea urbană de gaze: **da**;
- ❖ Rețea urbană de canalizare: **da**;
- ❖ Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare **in limitele orasului Giurgiu**.

II.4. Descrierea imobilelor

Amplasare imobil



1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	Constructie PT 15 si teren
Amplasament	Giurgiu, b-dul CFR Fn
Data PIF (aprox.)	1970
Modernizari, renovari (aprox.)	2017

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul constructiei	Cladire PT
Regim de inaltime	P
Suprafata teren (mp)	344
Aria construita (Ac) mp	344.00
Aria construita desfasurata (Ad) mp	344.00
Aria utila (Au) mp	286.67
Inaltime medie (m) aprox	5

Specificatie

Fundatie		Estimat (Ac/1.2)
Structura		
Elemente structurale si nestructurale	Inchideri	
	Invelitoare	
	Pardoseli	
	Compartimentari	
	Finisaje interioare	
	Finisaje exterioare	
	Specificatie	
	Electrice	
Instalatii	Termice	
Utilitati	Apa, canalizare	
	Instalatii gaze	
	Telecomunicatii	



Descriere

beton
beton
caramida
terasa necirculabila
beton
caramida
obisnuite
obisnuite

Descriere

da
da
da
da

Starea tehnica

Satisfacatoare
Satisfacatoare
Buna
Buna
Buna
Buna
Buna
Buna

Starea tehnica

Buna
Buna
Buna
Buna

II.5. Date privind impozitele și taxele

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- **fizic posibilă,**
- **fundamentată în mod adecvat,**
- **permisă legal,**
- **fezabilă financiar și**
- **care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea celei mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Luând în considerare facilitățile zonei și utilitățile existente pe terenurile învecinate, putem concluziona că **cea mai bună utilizare a proprietății subiect este pentru dezvoltare mixta (rezidențial și comercial-industrial).**

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

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 pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si 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 numerar, 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 proprietati imobiliare 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; cumparatorii 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 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 pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pietei specifice

- Definirea pietei **piata imobilelor mixte (rezidential si comercial)**.
- Arealul analizat: **Giurgiu**

Piata imobiliara a arealului analizat este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate ridicata si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator
 - Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare
- In cadrul analizei se vor lua in considerare:*
- Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent
 - Gradul de ocupare

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- **Zonă mixta.**

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate in principal de **proprietati rezidentiale (blocuri si case cu terenuri, curti)**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**. Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.

- Din punct de vedere edilitar: **se observa o usoara crestere a activitatii de construire in zona.**

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consider ca aceasta prezinta interes mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui spatiu cu destinatie rezidentiala.

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in **mun Giurgiu** este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotații ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de crestere lenta datorita dificultatilor privind finantarea. Evaluatorul considera ca acest trend se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pieti intr-o usoara crestere.

Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop Determinarea valorii de piata in vederea vanzarii.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare în cauză, s-a folosit doar o abordare din cele trei :

- **Abordarea prin COST**

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspectia proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate

- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piata

Nu s-a aplicat, fiind nerelevanta pentru acest tip de imobil si la dezvoltarea actuala a pietei imobiliare si/sau datele de piata nu sunt suficiente sau nu au un nivel ridicat de credibilitate.

IV.2. Abordarea prin venit

Nu s-a aplicat, fiind nerelevanta pentru acest tip de imobil si la dezvoltarea actuala a pietei imobiliare si/sau datele de piata nu sunt suficiente sau nu au un nivel ridicat de credibilitate.

IV.3. Abordarea prin cost

a. Estimarea valorii terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa nr. 1 sunt prezentate grilele de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe (in cazul terenului).

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece datele de piata nu sunt suficiente si credibile.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece exista oferta de terenuri in zona.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece nu indeplinesc cumulativ conditiile impuse de Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece in zona nu sunt oferte de terenuri oferite spre inchiriere.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, suprafata de teren evaluata nu are potential de parcelare si dezvoltare.

b. Evaluarea constructiilor – metoda costurilor segregate

Avand in vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza "Costurilor de reconstrucie – costuri de inlocuire pentru Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", autor Corneliu Schiopu, editura Iroval si indicii de actualizare 2021-2022.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Stabilirea valorii de inlocuire, de "NOU", prin estimarea unui deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico - constructive si gradul de dotare a cladirii la nivelul preturilor actuale.
- Estimarea deprecierei cumulate;
- Determinarea valorii ramase a constructiei, la acelasi nivel de preturi, prin scaderea deprecierei acumulate din valoarea de inlocuire, de "NOU".

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE

Costul de inlocuire – reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiar si a inspectiei efectuate in teren.

Pentru determinarea costurilor unitare si totale ale obiectivului de constructii ce se evalueaza, s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea privind proprietatea ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;
- cercetarea obiectivului la fata locului si stabilirea starii tehnice a imobilului si a subansamblelor componente;
- se efectueaza incadrarea imobilului in una din fisele de evaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstrucie, pe total si pe categorii de lucrari;
- se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul preturilor actuale.

ESTIMAREA DEPRECIERII CUMULATE

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei se face in mod frecvent prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- Deteriorarea fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc. Aceasta poate avea doua componente – uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).
- Neadekvare functionala – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadekvare functionabila recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus).

Deprecierea functionala nu este aplicabila intrucat a fost utilizat costul de inlocuire.

- Deprecierea externa – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Pentru calculul deprecierei externe s-a determinat valoarea obtinuta din raportul pierderii de chirie si ratei de capitalizare. Acesta se regaseste in Anexa nr. 1, valoarea deprecierei externe este 0%.

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate **mixta** compusa din **teren cu suprafata de 344mp si constructie PT 15 cu suprafata construit desfasurata de 344 mp**. Piața inchirierilor si vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una relativ inactiva prin urmare evaluatorul **apreciaza că valoarea proprietatii este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin COST**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin COST**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece in **Giurgiu nu** se tranzactioneaza proprietati similare, informațiile culese din piața imobiliară nu au oferit suficiente *elemente de comparație* pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate. In concluzie, evaluatorul a considerat ca abordarea prin COST cu ajutorul Cataloagelor IROVAL – Corneliu Schiopu si indicii de actualizare 2021-2022 au conferit informatii suficiente.

Prin urmare, având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin COST
1. Teren 344 mp	16.817 Eur echivalent 83.197,06 Lei
2. Constructie PT 15	86.442 Eur echivalent 427.645,86 Lei

Valorile nu contin TVA.

La cererea clientului nu au fost aplicate rotunjiri si a fost prezentata valoarea de piata in urma scaderii valorii investitiilor efectuate de concesiionar, astfel:

Valoarea investitiilor este de 235.761,81 LEI echivalent 47.655,61 EUR

**Valoare rezultata in urma scaderii valorii investitiilor este de
55.603,39 Eur echivalent 275.081,11 Lei**

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2022

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA



Bibliografie

- ❑ "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR – 2022
- ❑ www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.storia.ro
- ❑ [Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu](#)
- ❑ [Indici de actualizare IROVAL 2021-2022](#)

ANEXE

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

Anexa nr. 2 – Fotografii

Anexa nr. 3 - Oferte de piata/comparabile

Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

TEREN intravilan 344 mp

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicatii ajustari
Identificare teren	Giurgiu, Bulevardul CFR FN	Giurgiu - periferic	Giurgiu, zona Nord - Fan Curier	Giurgiu zona Kaufland - exterior	Giurgiu, restaurant Andaluzia	
Pret vanzare		20.00	20.00	12.00	40.00	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	In urma discutiilor telefonice, majora de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat in intervalul 3-5%
Ajustare procentuala	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	
Valoare ajustare		-0.60	-0.60	-0.36	-1.20	
Pret de vanzare ajustat		19.40	19.40	11.64	38.80	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE						
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	fara	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00	
Pret de vanzare ajustat		19.40	19.40	11.64	38.80	
CRITERIUL DE COMPARATIE						
Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Criteriul de comparatie	EURO / mp					
Pret vanzare		19.40	19.40	11.64	38.80	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		19.40	19.40	11.64	38.80	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		19.40	19.40	11.64	38.80	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		19.40	19.40	11.64	38.80	
RESTRICII LEGALE						
Investitii de adequare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		19.40	19.40	11.64	38.80	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	mai. 2022	Similar	similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		19.40	19.40	11.64	38.80	
LOCALIZARE						
Localizare	Giurgiu, Bulevardul CFR FN	Giurgiu - periferic	Giurgiu, zona Nord - Fan Curier	Giurgiu zona Kaufland - exterior	Giurgiu, restaurant Andaluzia	Au fost ajustate comparabilele 1, 2, 3 si 4, acestea fiind amplasate in zone mai putin atractive pentru piata specifica, piata recunoscand acest lucru.
Ajustare procentuala		10%	10%	20%	5%	
Valoare ajustare		2	2	2	2	
Pret ajustat		21.34	21.34	13.97	40.74	

CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		21.34	21.34	13.97	40.74	
Suprafata (mp)	344	4000	1000	2400	1129	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, acestea avand suprafete mai mari si mai greu vandabile fata de subiectul analizat.
Ajustare procentuala		30%	20%	30%	20%	
Valoare ajustare	344 mp	6	4	4	8	
Pret ajustat		27.74	25.61	18.16	48.89	
Utilitati	la hotar	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		27.74	25.61	18.16	48.89	
Raport L/I sau forma	regulata	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		27.74	25.61	18.16	48.89	
Drum acces/Vizibilitate	asfalt/slaba (planul 2)	asfalt/medie	asfalt/medie	piatra/slaba	asfalt/slaba	Au fost ajustate negativ comparabilele 1 si 2, acestea beneficiind de un acces si/sau vizibilitate superioara fata de subiectul analizat.
Ajustare procentuala		-5%	-5%	0%	0%	
Valoare ajustare		-1	-1	0	0	
Pret ajustat		26.35	24.33	18.16	48.89	
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber	liber	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		26.35	24.33	18.16	48.89	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		26.35	24.33	18.16	48.89	
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai buna utilizare	Mixt	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		26.35	24.33	18.16	48.89	
Ajustare totala neta		7	5	7	10	5-a selectat valoarea aferenta comparabilei numarul 3, aceasta avand ajustarea bruta cea mai mica, fiind similara din punct de vedere al caracteristicilor fizice cu proprietatea subiect
Ajustare totala neta (%)		36%	25%	56%	26%	
Ajustare totala bruta		9.73	7.49	6.52	10.09	
Ajustare totala bruta (%)		50.2%	38.6%	56.0%	26.0%	
Pret ajustat		26.35	24.33	18.16	48.89	
Opinie abordare prin plata		16,817.00	EURO			
		83,197.06	RON			
		48.89	EURO/mp			
		241.85	RON/mp			
		4.9472	Curs valutar			
	24.05.2022	Data evaluarii				

PT 15

ADRESA: Municipiul GIURGIU

DATE DE REFERINȚĂ:

curs de schimb EUR/RON

4.9472

- an construcție	1970		
- suprafață teren aferent(mp)	344	mp	
- suprafață construită la sol si pe nivel	344.00	mp	
- suprafață etaj	0.00	mp	
- total suprafață desfasurată	344.00	mp	
- inaltime	6.00	ml	
- suprafață utilă	286.67	mp	scd/1.2

Nr. cr.	Element constructiv	Denumire/Simbol	Suprafața construită (mp)		Cost / mp (€)/mp)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție muncă	Indice actualizare	Cost total corectat
			A	B						
1	Fundatie	7STR1D6H6	344.00	1,121.10		385658.40	1.000	0.983	1.0000	379,102.21
TOTAL INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA										379,102.21
2	Finisaj	FINIHALA	344.00	265.60		91366.40	1.000	0.983	1.0000	89,813.17
6	Acoperis	TERASANE	344.00	424.30		145959.20	1.000	0.983	1.0000	143,477.89
TOTAL FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR										233,291.06
1	Instalatii electrice	ELHALAC	344.00	85.90		29549.60	1.000	0.983	1.0000	29,047.26
1	Instalatii sanitare	SAHALAC	344.00	81.40		28001.60	1.0000	0.983	1.0000	27,525.57
TOTAL INSTALATII										56,572.83

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE SAU RECONSTRUCȚIE:

	LEI	EURO
Total cost de înlocuire brut construcții și instalații funcționale (cu TVA)	668,966	135,221
Cost brut / mp construcții și instalații funcționale (cu TVA)	1,945	393
Total cost de înlocuire brut construcții și instalații funcționale (fara TVA)	562,156	113,631
Cost brut / mp construcții și instalații funcționale (fara TVA)	1,634	330

CALCULUL DEPRECIERILOR

1. Depreciere fizică

Pondere Structură	56.67%	
Pondere Anvelopă	21.45%	
Pondere Finisaje	13.43%	
Pondere Instalații	8.5%	
Deteriorarea fizică structură	25%	58%
Deteriorarea fizică anvelopă	20%	15%
Deteriorarea fizică finisaje	25%	17%
Deteriorarea fizică instalații	25%	17%
Total deteriorare fizică	23.93%	
Total deteriorare fizică	160,068 LEI	

2. Depreciere funcțională

Neadekvare funcțională 0 LEI

3. Depreciere externă

Chiria în condiții de piață normale - euro / lună	0
Chiria posibilă de obținut în prezent - euro / lună	0
Pierdere de chirie - euro / lună	0
Grad de ocupare	0
MVBE	0
Depreciere externă aplicabilă	0 LEI
	0.00%

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Total CIB	668,966	135,221
Deteriorare fizică	160,068	32,355
Neadekvare funcțională	0	0
Depreciere externă	0	0
Cost de înlocuire net CU TVA	508,898.47	102,865.96
Cost de înlocuire net fără TVA	427,645.77	86,441.98

SINTEZA ABORDĂRII PRIN COST

Specificație	Valoare RON	Valoare EURO
Valoare teren	83,197.06	16,817.00
Valoare clădire	427,645.86	86,442.00
Total abordare prin cost	510,842.92	103,259.00

rotunjit la 0

Anexa nr. 2 - Fotografii



Anexa nr. 3 - Oferte de piata si comparabile

Comparabila 1 vanzare teren <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV03032PP?lista=2532383>

Teren intravilan constructibil

80.000 € + TVA

0729 880 794

Framan SRL

APPEL UMANITAR PENTRU REFUGIAȚII DIN UCRAINA

Descriere

Plot intravilan intravilan în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu.

Descriere

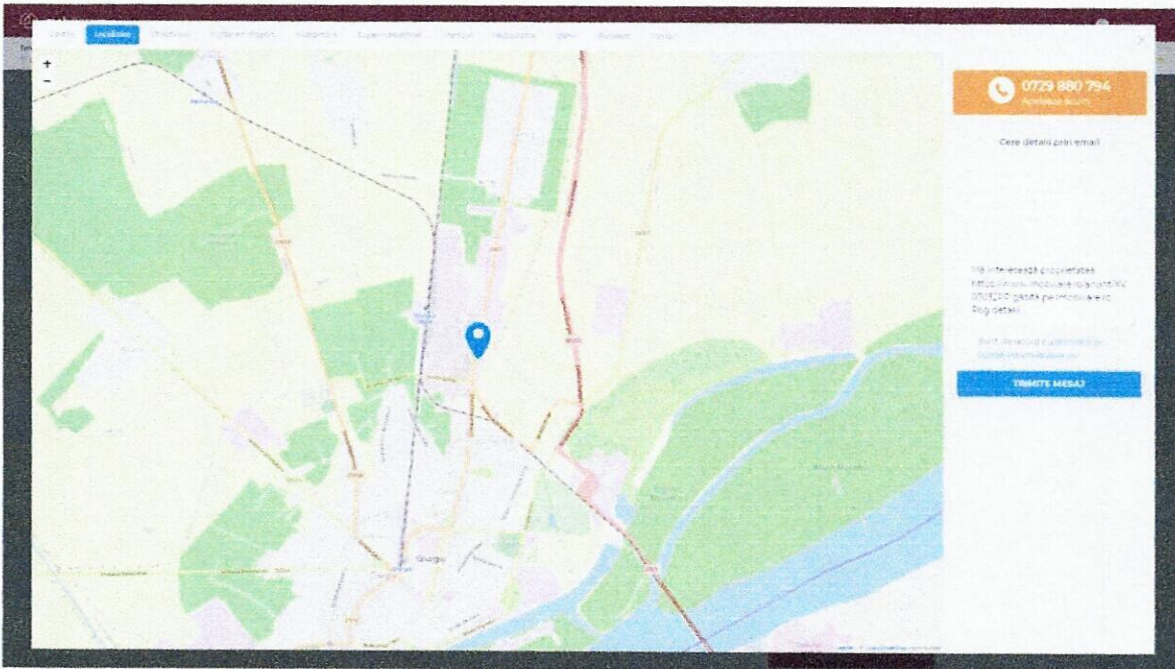
Plot intravilan intravilan în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu.

Notite

Amplasamentul este în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu, în zona industrială din Giurgiu.

Specificații

Tip teren	constructibil
Statut legal	intravilan
Construcție existentă	Nu



Comparabila 2 vanzare teren <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1000mp-zona-giurgiu-nord-IDg1TU5.html#0b939d0420>

Alin
 Mai multe anunturi ale acestui vandator
 075 693 0789 Trimite mesaj

Localizare
 Giurgiu, Giurgiu

Teren de vanzare, 1000mp, zona giurgiu nord
20 €
 VEU UN CHEIE PROTEJAT
 PROMOVEAZA REACTIVIZEAZA
 Partajare foto Extrahati intr-unul din terenuri Suportul ultra 1000 mp

Descriere
 Vând teren situat în cu suprafața de 1000mp zona este giurgiu nord și terenul este

Comparabila 3 vanzare teren <https://www.olx.ro/d/oferta/langa-kaufland-giurgiu-de-vanzare-teren-ieftin-IDc9OFE.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>

OLX Mesaje Contul meu Adauga anunt nou

Vanzator
ALEXANDRINA
 Ma multe anunturi ale acestui vanzator

072.554.3834 Trimite mesaj

Localizare
 Giurgiu

KIWI K FINANCE
 Pentru ajutor in credit

12 €

Descriere

OLX Mesaje Contul meu Adauga anunt nou

Vanzator
ALEXANDRINA
 Ma multe anunturi ale acestui vanzator

072.554.3834 Trimite mesaj

Localizare
 Giurgiu

KIWI K FINANCE
 Pentru ajutor in credit

12 €

Descriere

Vand in Giurgiu teren intravilan, construit cu suprafata 3400 mp si dezvoltare 40 m. intravilan, situat pe langa cartierul Giurgiu - Bădănești. Caramiză în veci. Pe langa Kaufland Giurgiu 7000 12 euro per mp negociabil. Are drum de acces de 60m și înțelegerea se face prin Uniunea Producătorii Așezărilor Certificat de urbanism din 30.06.2021. Terenul este disponibil în orice oră și se poate vizita pe orice zi. Valoarea terenului este de 12.000.000 lei. Pentru mai multe detalii, rugăm să ne contactați la numărul de telefon 0725543834.

Tel: 0725543834 și/sau să vizitați site-ul nostru pe adresa de internet: www.kiwi-finance.ro. Nu este activă la...

KIWI K FINANCE
 Expert de ajutor în credit

Comparabila 4 vanzare teren <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-giurgiu-IDf11il.html>

VLAD CASINO
CASTIGĂ
51 OMI SI PORCARIANBLE
FORD MUSTANG

VANZATOR
proprietar
0770 165 080

LOCALIZARE
Giurgiu, Giurgiu

Teren intravilan Giurgiu
40 €

DESCRIERE
Teren intravilan 1129 m
Descrierea zim
 strada Leclercu, la spate restaurantul Andreea, gaze pe strada la vinda si jandari.

KIWI K FINANCE
Expert de ajutor in credite
Vai acces la peste 180 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 167 Lei

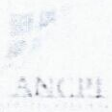
VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 300 Luni

0.85 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii

CARTE FUNCIARA NR. 10140 COMUNA GIURGIU/RAJONUL GIURGIU



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

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

Suprafata	20,14
Clasa	20
Clasa	11
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILIULUI

TEREN Introvilă

Adresa: Giurgiu, bulevardul C. N. B., nr. 16, AERENI PUNET

TERENIC 15

Nr. cel.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	20110	211	

CONSTRUCII

Nr. cel.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1	20110	Giurgiu, bulevardul C. N. B., nr. 16, AERENI PUNET	FUNCTIUNE 15

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
SN241 / 26.10.2014	
Act administrativ nr. hotarare nr. 863, din 17.07.2002, emis de GUVERNUL REPUBLICII ROMANIA si Hotararea nr. 1003/2010 - Inventarul bunurilor care aparțin Municipality Giurgiu, cont fiscal nr. 431/2014 (3-2014) emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU, adresate nr. 331/4124-10-2014 emis de PRIMĂRIA MUNICIPALITĂȚII GIURGIU.	
B1	1. Actuale drept de PROPRIETATE, înscris, înscris prin lege, data actului 1 / 1
1) MUNICIPALITATEA GIURGIU - COMUNA PUBLICA , CNP: 4952053	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 B Partea 1

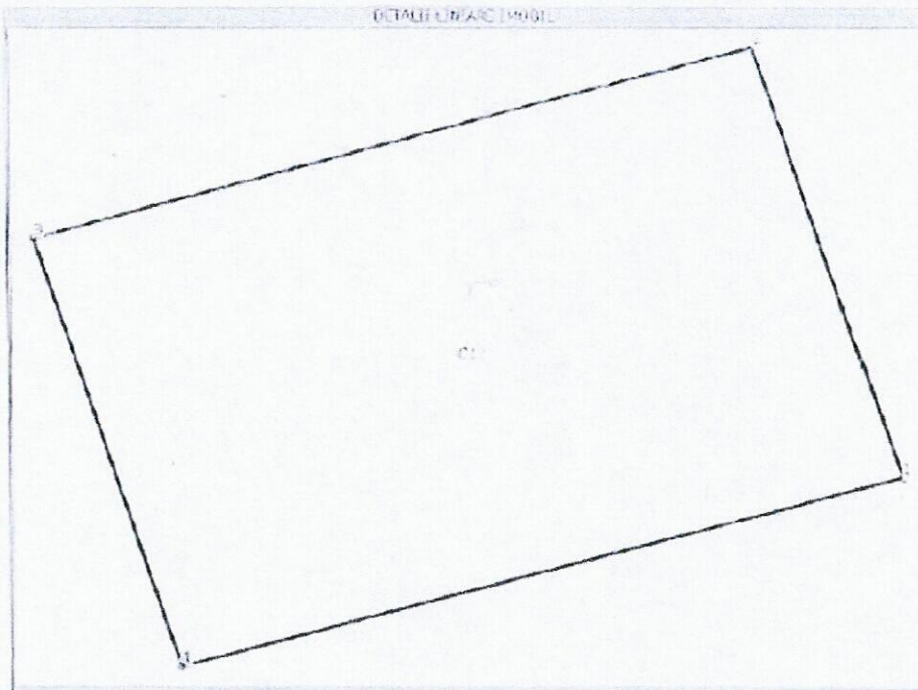
TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Culeștilor, E.C. 7, Nr. nr. 111, AFERENT PUNCT TERMIC 15

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)**	Observatii / Referinte
2019	344	

* Calculata prin inferinta la planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL PLANULUI



Date referitoare la teren

Nr./Categorie Intra-	Suprafata (mp)	Nr.	Nr.	Nr.	Observatii / Referinte
1 / Utilitati constructii	344	-	-	-	PUNCTUL PUBLIC

Date referitoare la constructii

Nr. Ct.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
112	3350 01	construcție industrială și activități	344	Cu acte	PUNCT TERMIC 15

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	15,7
2	3	22,7
3	4	15,7
4	1	22,7

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanta dintre puncte este formată din suprafețe rotunjite ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funcționar este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stăruie drepturile reale precum și pentru doborâtarea succesiunii, în informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de D.R.D.N., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
15/12/2014

Asistent/registrator,
DANIELA SUTA

Referent,

Data eliberării,

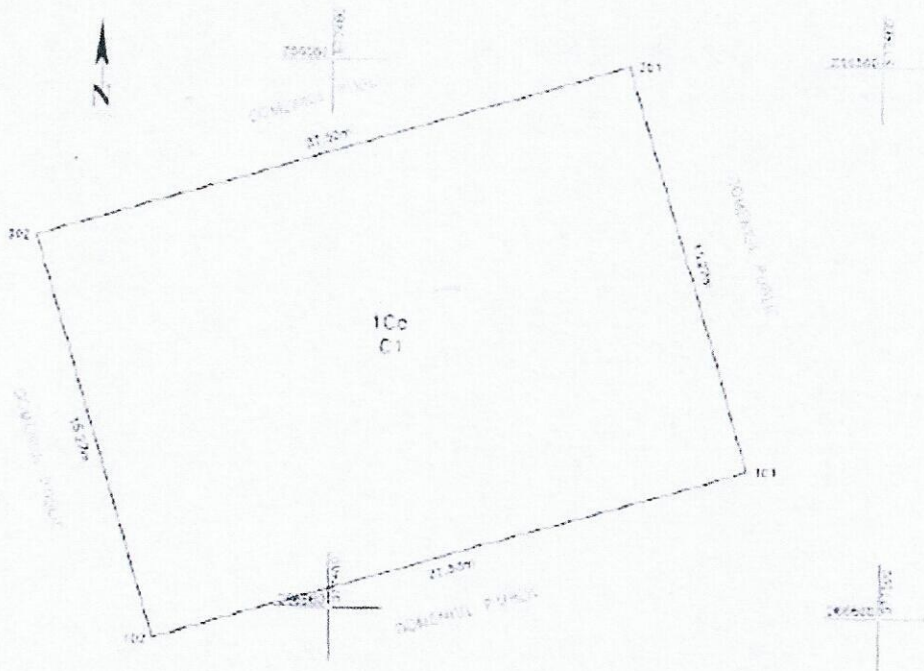
16/12/2014

notar public

notar public

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Adresa imobilului	
261/2	544	MARE DRUMUL I-DEI, C.104, FA CATERA PIZETI (CATERA 10, 102 JURUJ)	
Cartea Funciara nr.		Lot	Parcela
		001	00004



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Numele
1	C1	544	Teren agricol - teren arabil
Total		544	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Realizata	Suprafata construita la sol (mp)	Numele
01	OK	244	5 constructii destinate a 104 mp
Total		244	5022 PIZETI CATERA 10
Suprafata totala constructii si amenajari = 244 mp Suprafata din sol = 544 mp			
Directorul Biroului Funciara Confirma delimitarea imobilului si teren construit pe baza informatiilor documentare, evaluarea si concordanta acestea cu rezultatele din teren Semnatura si stampila DATA: OCTOMBRIE 2014		Inscrisorile Confirma inregistrarea constructiilor si date pe baza informatiilor si evaluarea terenurilor constructii Semnatura si parola DATA:	



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București nr 49 - SL
tel: 004 0246 213.627, 213.629
mobil: 094 0372.725.353

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215.405
e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.21.606/12.05.2022

CĂTRE,

JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

**Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 19.956/04.05.2022, vă solicităm să procedați la actualizarea Raportului de Evaluare pentru Punctului Termic, Nr.15 care să cuprindă stabilirea valorii de piață la data concesiunii (stadiu fizic existent la data preluării efective), compus din teren în suprafață de 344,00 mp. și construcție în suprafață de 344,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul C.F.R., FN.

PRIMAR,

Adrian ANGHELESCU



**DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,**

Cristian TRĂISTARU



Întocmit,

Livia STAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

Formular F1

OBIECTIV: 0112 REABILITARE IMOBIL (PT15) B-DUL CFR

CENTRALIZATORUL cheltuielilor pe obiectiv

Nr.cap./ subcap de viz general	Denumirea capitolelor de cheltuieli	RON	
		1	2
			3
4	Cheltuieli pentru investitii de baza		
4-1	LUCRARI DE CONSTRUCII	198.119,17	198.119,17
	TOTAL capitol/ subcapitol	198.119,17	198.119,17
	TOTAL valoare (exclusiv TVA)	198.119,17	198.119,17
	Taxa pe valoarea adaugata	37.642,64	37.642,64
	TOTAL valoare (inclusiv TVA)	235.761,81	235.761,81

OFERTANT

ROMANIA - MDRT - I.S.C.
SIMION SILVIA
 DIRIGINTE DE ŞANTIER
 AUTORIZATA NR. 0022873
 DOMENIU / SUBDOMENIU
 2.7.3.2.8.1.6.2

Formular F2

OBIECTIV: 0112 REABILITARE IMOBIL (PTIS) B-DUL CFR

CENTRALIZATORUL
cheltuielilor pe categorii de lucrari, pt.obiectul 1.1 LUCRARI DE CONSTRUCTII

Nr.cap./ subcap devis general	I	2	Valoarea (exclusiv TVA)
4.1.	Construcții și instalații aferente asfiziara		180.457,24
4.1.1.	1	ARHITECTURA	14.592,46
4.1.2.	2	INSTALATAII ELECTRICE	3.069,46
4.1.3.	3	INSTALATAII APA CALDA	188.119,17
TOTAL I			188.119,17
TOTAL valoare (exclusiv TVA)			37.643,85
Taxa pe valoarea adaugata			235.761,82
TOTAL valoare (inclusiv TVA)			

OFERTANT

ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.
SIMION SILVIA
DIRIGINTE DE ȘANT
AUTORIZATA NR. 000234
DOMENII / SUBDOMENII
2.2; 3.2; 6.1; 8.2

In scopul: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN PUNCT TERMINC IN SCURT
PRODUCTIE PUBLICITARA

Ca urmare a cererii adresate de (*) SC RDC PRODUCTIE PUBLICITARA SRL reprezentată de Răduca Costin cu sediul în județul Giurgiu, municipal Giurgiu, comuna _____ satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ bd. Bucuresti, nr. _____, bl. 113, sc. A, et. mezanin ap. _____ telefon _____ înregistrată la nr. 10248/04.06.2018.

pentru imobil - teren și/sau construcții - situat în județul Giurgiu, municipal Giurgiu, cod poștal _____ str. CFR, nr. _____ bl. FN, Punct termic 15, sc. _____, et. _____ ap. _____ sau identic(ul) prin (*) _____ cad. 06190, plan de situație, plan de încadrare _____

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11125 DU 566/2009, fază PUZ aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr. 37/2011.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil (teren+ construcții) aflate în domeniul public al municipiului Giurgiu, detinut cu contract de concesiune nr. 16402/11.04.2018 în vederea desfășurării activității de prestări servicii conform cap. articolul de concesiune

- imobil situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil situat în zona A conf. HCLM nr. 173/2007

Folosință actuală: curți construcții (punct termic)

Destinație: curți construcții (spațiu de prestări servicii-productie publicitara)

3. REGIMUL TEHNIC:

În conformitate cu prevederile PLG actualizat aprobat prin HCLM 37/2011, imobilul este situat în ZONA C1A zona centrului nou realizat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servicii, supracomunitare, precum și locuințe cu regim mare de înălțime. În afara centrului istoric și destinată locuințelor colective medii cu P+3-4 niveleuri în ansambluri preponderent rezidențiale;

ZONA C1A este zona construcțiilor cu clădiri de maxim P+10 niveleuri situate în afara pe protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cașcat, izolat) cu funcționar interes public, cu rol esențial în gestionarea localității și teritoriului; înălțimea maximă admisă va fi de excepțional vor fi permise construcții cu înălțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include altimetrie

NOTĂ prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiilor categoriilor (B) zonele destinate instituțiilor publice și serviciilor de interes general) LI (locuințe, locuințe joase), V2 (spații verzi tip parcuri și scuaruri) și CC1 (zona transporturilor rutiere)

SUBZONA LI1

Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în centrul de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente sunt numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.

permise în zonă.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele ca
alimentare publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.; se interzice schimbarea destinației
comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, garajuri, curți interioare
spații etc., curățatori chimice, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitari de materiale re folosibile,
de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe
sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din
publice, autopeze și stații de întreținere auto, stații de benzină, lucrări de terasament de natură să
amenajeze din spațiile publice și construcțiile învecinate, orice lucrări de terasament care pot să
scurgea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
anexe gospodărești, orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SUBZONA IS2A

UTILIZĂRI ADMISE spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire, se
unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, restaurante
bani, coafetării, cafenele etc., parcuri la sol și multietajate, spații libere pietonale, pașaje pietonale acc
spații închise destinate destindere, sportului, spații plantate, activități manufacturiere, expunerea și de
produselor respective pentru servicii dispuse în alte zone funcționale se admit convergenți numai în
lux și înalte permise în vecinătate sau complementare funcțiilor din vecinătate, se admit completări
funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice
zonare seismică, instalații și echipamentele publice din zona contrala vor fi incluse în clase I de impo
existență la cutremur potrivit P.100-1/2005.

UTILIZĂRI INTERZISE Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnico
incorpore prin traficul generat, dispunerea de panouri de afișaj pe pinurile fatadelor, desigurând arhi
deteriorând înălțimea acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini, curățatori chim
depozitari de materiale re folosibile, parcuri de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru
a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și
terenul vizibil din circulațiile publice sau din instalațiile publice, oricare alte utilizări decât cele prevăzute
articolele 1 și 2, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și constru
pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele
sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT existent=POT propus; CUT existent=CUT propus

Dacă lucrările necesare schimbării destinației din punct tehnic în spațiu de prestări
productiv publicitară afectează structura de rezistență a construcției proiectul D.T.A.C. va fi în
respectarea condițiilor din raportul de expertiză tehnică întocmit de un expert tehnic autorizat;
D.T.A.C. va fi vizat de expertul care a întocmit raportul de expertiză și se va obține acordul I.J.C.
Giurgiu; racordurile la rețele tehnice edilitare, dacă sunt necesare, nu fac obiectul prezentului
de urbanism

Documentația tehnică-D.T.A.C.-D.T.O.E. se elaborează în conformitate cu conținutul
prevăzută în anexa nr. 1 la Legea 50/1991 republicată, în concordanță cu cerințele cartei
urbanism și cu respectarea condițiilor impuse în avizele obținute; se întocmește în 2
original, se semnează și se verifică potrivit legii și va fi prezentată în conformitate cu
Ordinului 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 64
documentația de autorizare planul de situație se va prezenta pe suport topografic vizat de
inventar de coordonate; D.T.A.C. se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 372/2005
priveste asigurarea cerințelor minime de performanță energetică