

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 41363, situat în Strada Amforei, nr.2C

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.35.043/19.07.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.35.607/22.07.2021;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea domnului Dragne Alexandru, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.3190/26.01.2021
- prevederile art.308, art.309, art.312 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu,

În temeiul art.129, alin.(2), lit.,c”, alin. (6), lit.,b” și art.139, alin.(3), lit.,g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se însușește propunerea privind concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 191,00 mp., identificat cu număr cadastral 41363, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Amforei, nr.2C.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 191,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Amforei, nr.2C, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 191,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Strada Amforei, nr.2C, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 191,00 mp., identificat cu număr cadastral 41363, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Amforei, nr.2C.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 204 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.6. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.7. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.8. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. 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, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

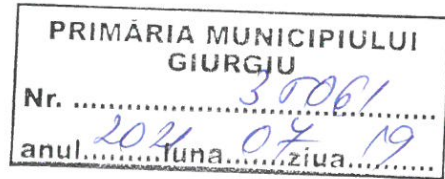
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ.

Pană Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL.**

Băiceanu Liliana

ANEXA I HCL nr.243 / 29.07.2021



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 191 mp. situată în orașul Giurgiu, Str. Amforei adiacent 2C

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 34217/13.07.2021 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 191 mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii terenului si estimarea valorii redeventei pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 14.07.2021 iar cursul euro este 1EUR= 4.9278 lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 191 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Amforei adiacent 2C CF 41363. Terenul ce urmeaza a fi concesiunat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu conform extras de carte funciara Nr 41363. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 191 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata si republicată.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

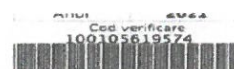
Teren cu destinația curți-construcții în suprafața de 191 mp

Descriere conform extras de carte funciara



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 41363 Giurgiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Amforei, Jud. Giurgiu, adiacent nr. 2C

Nr. Crț	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41363	191	Teren împrejmuit; - Nord - gard beton - Sud - gard beton - Est - neimprejmuit - Vest - gard beton DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35525 / 22/04/2021 Act Administrativ nr. HCL 64, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 18186, din 06/04/2021 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA LA HCL 64, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE este stare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU. DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate analizat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Imobilul a fost identificat în baza de date ANCPI

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona nordica a Municipiului Giurgiu pe str Amforei adjacent nr.2C.

In prezent terenul este inclus in curtea proprietatii vecine fiind imprejmuit cu gard de beton si limita conventionala

Accesul auto la lotul de teren se realizează din Str Drumul Serei se intra pe str Amforei apoi se face la dreapta pe un drum de acces (str Amforei) pietruit

Teren intravilan cu destinatia arabil

- Adresa: str Amforei adjacent 2C
- Suprafata: 191 mp
- Numar cadastral: 41363
- Carte Funciara: 41363

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 191 mp avand deschidere de 5.32 ml la strada Amforei in partea de nord a proprietatii.

- Utilități: electricitate;

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

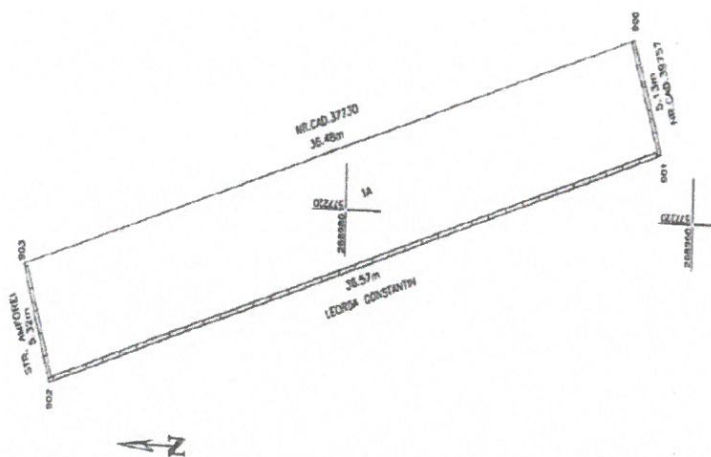


Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan arabil;
- Amplasamentul este caracterizat ca fiind zona cu terenuri arabile si constructii case de locuit;
- Amplasamentul este partial imprejmuit cu gard de beton in partea de nord, sud si vest a proprietatii;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este medie;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: dreptunghiulara;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: Str Amforei
- la Est: proprietate privata
- la Vest: proprietate privata
- la Sud: proprietate private



JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL II

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului 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. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- ✓ redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- ✓ taxei pe teren obtinute in urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică *se încheie în conformitate cu legea română*, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește *redevența*, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros.*

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei (redevenței) minime

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redevenței a fost utilizată valoarea obținută prin metoda capitalizării rentei funciare

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chiriei în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 14.07.2021 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 3.250 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: 5.100 euro**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piața și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea a fost evaluata prin metoda capitalizarii rentei funciare la 5.100 euro, echivalent 25.132 lei.

Chiria (redeventa) anuala = 5.100 euro / 25 ani = 204 euro/an

Valoarea redeventei minime anuala este de 204 euro/an echivalent a 1005 lei/an

Redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de concesiune.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului privat , contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica pe baza unui caiet de sarcini si a documentelor de atribuire.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acestora, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**SECRETAR
GENERAL**

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia arabil



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu
Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL
Evaluator Corabie Iulian
Economist Andronic Raluca

Julie 2021

Pag 1

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata
 - 5.1.2. Metoda capitalizarii rentei funciare

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2020.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia arabil
Localizare:	Municipiu Giurgiu, str Amforei adiacent 2C, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	14.07.2021
Data inspectiei:	13.07.2021
Data raportului:	14.07.2021
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii	14.07.2021: 1 EUR=4.9278 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 14.07.2021, estimat prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este:

Valoarea de piata (comparatii directe) 3.250 euro echivalent 16.015 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauza ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadru general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2020”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul si data evaluării

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinatia arabil in suprafata de 191 mp ce se afla localizat in Municipiul Giurgiu, str Amforei adiacent 2C, Judet Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata a bunului imobiliar descris mai sus.

Valoarea de piata: 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.

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii

Data evaluării: 14.07.2021

Data inspectiei: 13.07.2021

Data raportului: 14.07.2021

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul Bucuresti nr 49-51, Cod poștal: 080044

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI; Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2021

Tel: 0758 318 256, E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Documentare si conformare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 430 – Evaluari pentru raportarea financiara
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ Am avut la dispozitie Adresa nr 34217/ 14.07.2021 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ *Extras de carte funciara nr.41363 cerere nr.54916/30.06.2021 emisa de OCPI Giurgiu*

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Terenul

- cu destinatia arabil in suprafata de 191 mp

Adresa: str Amforei adiacent 2C, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu

Descriere conform extras de carte funciara



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 41363 Giurgiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Amforei, Jud. Giurgiu, adiacent nr. 2C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata+ (mp)	Observatii / Referinta
A1	41363	191	Teren imprejmuit: - Nord - gard beton - Sud - gard beton - Est - neimprejmuit - Vest - gard beton DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
35525 / 22/04/2021 Act Administrativ nr. HCL 64, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 18186, din 06/04/2021 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA LA HCL 64, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE a terenului, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate):

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 34217/ 14.07.2021 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de carte funciara nr. 41363 cerere nr.54916/30.06.2021 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, 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 un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este 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.

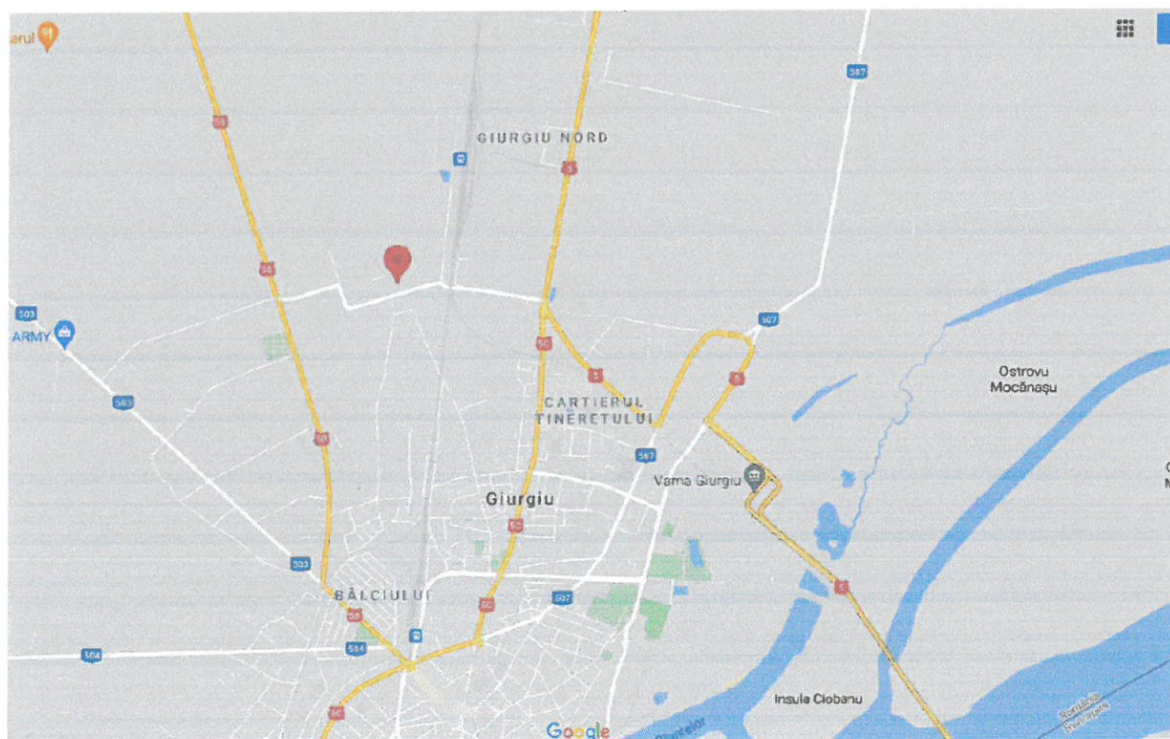
Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă " Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Localizarea proprietății (teren pe str Amforei adiacent 2C) în partea de nord a Municipiului Giurgiu.



Terenul subiect al evaluării situat în zona Drumul Serei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Imobilul a fost identificat în baza de date ANCPI



În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicole, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi (10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

- 896.641 mp sunt proprietate privată
- 27.064 mp proprietate de stat.

În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

Terenul analizat este liber

Amplasamentul supus evaluării este localizat în zona nordică a Municipiului Giurgiu pe str Amforei adiacent nr.2C. În prezent terenul este inclus în curtea proprietății vecine fiind împrejmuit cu gard de beton și limita convențională

Accesul auto la lotul de teren se realizează din Str Drumul Serei se intră pe str Amforei apoi se face la dreapta pe un drum de acces (str Amforei) pietruit

Teren intravilan cu destinația arabil

Adresa: str Amforei adiacent 2C

Suprafața: 191 mp

Numar cadastral: 41363

Carte Funciara: 41363

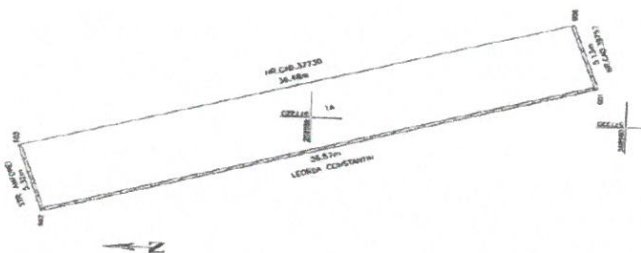
Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 191 mp având deschidere de 5.32 ml la strada Amforei în partea de nord a proprietății.

- Utilități: electricitate;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan arabil;
- Amplasamentul este caracterizat ca fiind zona cu terenuri arabile și construcții case de locuit;
- Amplasamentul este parțial împrejmuit cu gard de beton în partea de nord, sud și vest a proprietății;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este medie;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: dreptunghiulară;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: Str Amforei
- la Est: proprietate privată
- la Vest: proprietate privată
- la Sud: proprietate privată

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri. Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

In analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecarei localitati in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- cea a proprietăților tip teren pentru utilizare rezidentiala;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zona de nord, destinate dezvoltării rezidentiale.

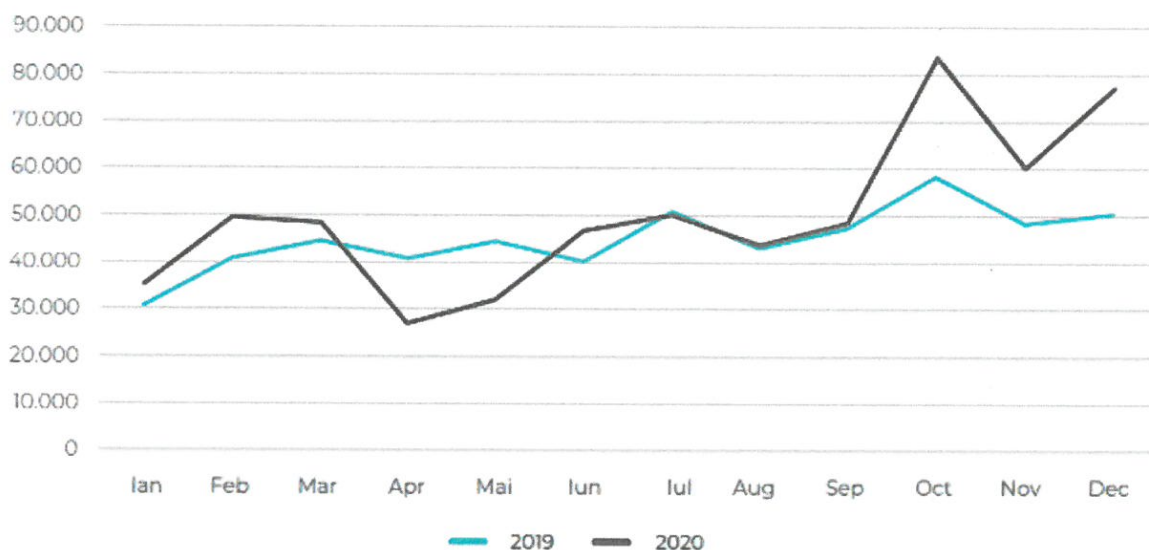
- terenuri situate în zone periferice ale orasului
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

În ciuda provocarilor generate de situatia din domeniul sanitar, 2020 a fost, per ansamblu, un an de crestere în ceea ce priveste activitatea de tranzactionare de pe piaa imobiliara. Astfel, datele publicate de Agenia Naionala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCP) releva ca pe parcursul anului trecut au fost achiziționate, la nivel national, un total de 602.805 de imobile – ceea ce echivaleaza cu un avans de 11,6% (sau 62.625 de unitai) fata de 2019, când se înregistrau 540.180 de imobile vândute. De remarcat este faptul ca, potrivit statisticilor oficiale, numarul proprietatilor imobiliare existente la nivel national se ridica la aproximativ 40 de milioane.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Vânzări imobile



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

OLT	2.452
CARAȘ-SEVERIN	3.515
COVASNA	3.667
SĂLAJ	3.735
TELEORMAN	5.334
MEHEDINȚI	5.526
BISTRIȚA-NĂȘĂUD	5.561
GIURGIU	5.727
GORJ	5.764
VĂLCEA	5.767
IALOMIȚA	5.826
VASLUI	6.018
TULCEA	6.238
ALBA	6.561
HUNEDOARA	7.039
CĂLĂRAȘI	7.208
HARGHITA	7.494
BRĂILA	7.601

Sursa: ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare (Vanzari proprietati imobiliare pe judete)

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare. Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatea imobiliară se află localizată în județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare. Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare. Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală. Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

Cea mai bună utilizare a proprietății, cea actuală

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pomire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber – adecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială/industrială - neadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - Da
- utilizare rezidențială - Da
- utilizare comercială/industrială – Nu
- utilizare clădiri și construcții interes public - DA

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnice edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "teren pentru dezvoltare rezidențială"

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 iar de piață este definită astfel:

Valoarea de piață: 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.

Evaluarea bunului imobiliar se efectuează în scopul determinării valorii de piață a acestuia la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia și de prețul pieței.

4.2 Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al 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 altele decât cele descrise în raport; 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- 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, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Pentru acele proprietăți pentru care există un drept de ipotecă a diversilor finanțatori, estimările au fost realizate în ipoteza în care aceștia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar își va da acceptul pentru menținerea ipotecilor asupra respectivelor proprietăți.

4.3 Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliară subiect se consideră liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul de carte funciară și planurile construcției, puse la dispoziție de către client.
- 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 proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proportia);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

Printre abordările în evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvată:

Abordarea prin piață – metoda comparației directe

La solicitarea destinatarului a fost utilizată pentru informare și metoda-capitalizarea rentei/arendei funciare

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent. Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate. Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia);
- utilitățile disponibile, căi de acces;
- utilizarea.

Grila de calcul și ajustările explicate:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	191	1,380	1,080	3,000	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		18	17	15	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1	-1	-1	
Pret ajustat(EURO/mp)		17.10	16.15	14.25	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		17.10	16.15	14.25	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată așipice și/sau nonpiată 0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		17.10	16.15	14.25	
Condiții de piata	14.07.2021	similar	similar	similar	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt ofertate în aceeași perioadă de timp de maxim 0.00 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		17.10	16.15	14.25	nu au fost necesare ajustări;
Localizare	Str Amforei	Str Balanoeiei	Intr Balanoeia	Str Gloriei	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret corectat (EURO/mp)		17.10	16.15	14.25	
Drum acces	da, pietruit	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	Au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece au acces din drum asfaltat;
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		16.59	15.67	13.82	
Destinația (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		16.59	15.67	13.82	
Utilități	electricitate	toate la limita	toate la limita	el, apa canal in zona	Au fost ajustate negativ comp.A, B si C deoarece dispun de toate utilitățile la limita
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.50	-0.47	-0.41	
Pret ajustat(EURO/mp)		16.09	15.20	13.41	
Suprafata	191	1,380	1,080	3,000	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele deoarece sunt suprafete mai mari de teren care presupun un efort financiar mai mare în momentul achiziției
Ajustare (%)		10%	10%	20%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.61	1.52	2.68	
Pret ajustat(EURO/mp)		17.70	16.72	16.09	
Front stradal (ml)	5.32 ml	13 ml	5 ml	18 ml	Ajustare negativa pentru comp A si C deoarece dispun de un front stradal mai mare.
Ajustare (%)		-3%	0%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.53	0.00	-0.80	
Pret ajustat(EURO/mp)		17.17	16.72	15.28	
Relieful/forma terenului	plan/regulat	plan/ drept	plan/ drept	plan/ drept	Au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece au o forma regulata mai cautata pe piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		17.17	16.72	15.28	
Alte elemente (autorizatie, amenajari, etc)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		17	17	15	
Corecție totală netă (EURO)		-1	0	0	
Corecție totală netă (%)		-5%	-2%	2%	
Corecție totală brută (EURO)		4	3	5	
Corecție totală brută (%)		23%	20%	34%	
Suprafata teren (mp)	191				
Valoare estimată (Euro/mp)	17 €/mp				
Valoare estimată teren (Euro)	3,250 €				
Valoare estimată teren (Ron)	16,015 lei				

Valoarea de piata pentru teren: 17 euro/mp, respectiv 3.250 euro echivalent 16.015 lei

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

5.1.2 Metoda capitalizarii rentei funciare

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, este și cazul de față.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Astfel au fost identificate 1 proprietati comparabile existente pe piata la inchiriere la care s-a estimat o valoare de piata individuala din care am obtinut un interval al ratei de capitalizare brute, astfel:

Specificatie	Chirie (euro/luna)	Chirie (euro/mp/luna)	Suprafata teren (mp)	Chirie (euro/an)	Pret estimativ teren (euro/mp)	Pret teren (euro)	Rata bruta - c %
Teren Sos Sloboziei	347	0.45	770	4,158	40	30,800	13.50%

În cazul nostru s-a selectat o rată de capitalizare de 13.5%, precum și o chirie obținabilă de 0,3 euro/mp.

Valoarea terenului se obține prin capitalizare venitului anual ce s-ar obține din închiriere.

Calculul se prezintă în format tabelar

Nr. crt.	Specificatie	Valori
1	Suprafata subiect (mp)	191
2	(euro/mp/luna)	0.3
3	Rata de capitalizare (%)	13.5%
4	Venit anual (euro)	688
5	Valoare venit (4/3) euro	5,100
		25,132
		lei

V renta funciara = 5.100 Euro

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

5.1.3 Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele sunt:

- **Metoda comparatiei directe: 3.250 euro**
- **Metoda capitalizarii rentei funciare: 5.100 euro**

Valoarea obținută prin comparatii directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazandu-se pe oferte actuale direct din piata si este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluata.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

3.250 EUR

- valoarea este fara TVA
- valoarea este valabilă în limita ipotezelor și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimările finale ale valorilor, fundamentate si semnificative, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
Precizia	Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.
Cantitatea informatiilor	Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii precum si scopul evaluarii, evaluatorul opineaza pentru valorile obtinute prin metoda comparatiei directe, ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare. Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

3.250 EUR

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE:

OFERTE DE PIATA

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-1380-mp-toate-actele-la-zi-IDdNVcT.html#537cce0019>



Vanzator



rodica

Pe OLX din noiembrie
Activ ieri la 16:32

[Mai multe anunțuri](#)

072 910 3208

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

la 54km de tine



Postat 18 Iunie 2023

Vand teren intravilan, 1380 mp, toate actele la zi

18 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1380 m²

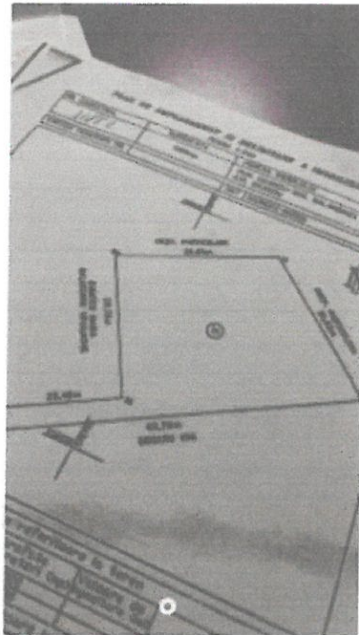
(P) Renault: **Discount la pachetele de frinare**

Descriere

Vand teren intravilan, intrare din str. Balanooiei sau str. Ghizderului, intre case, ingredit, strada asfaltata, utilitati la poarta (gaze, canalizare, curent electric), 1380 mp, deschidere 13 m, toate actele la zi. Tel. 07*****08

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf3DNb.htm#81b5882424>



Vanzator



Medelina
Pe OLX din noiembrie
Activ ieri la 01:10

[Mai multe anunțuri](#)

076 180 4774

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

la 64km de tine



Postat 30 iunie 2023

Teren intravilan

17 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan / intravilan

(P) Renault: **Discount la pachetele de franare**

Descriere

Vend/Schimb cu auto.teren intravilan 1080m + drum de servitute 34 m , pe soseaus Balanosiel, intrarea Balanosiel

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-IDeUSSO.html#cf3dc2a753;promoted>

Cornel
Pe OLX din noiembrie
Activ ieri la 18:07
Mai multe anunțuri

076 738 4721

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu
la 50m de tine

TI-AI LUAT
TELEFON
VINDE-LI
CEL VECHI
Vinde acum

Peste 11 iulie 2020

Vand teren intravilan in Giurgiu

90 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Estretilan / Intretilan: Intretilan Suprafata utila: 3 000 m²

Descriere

Vand teren in suprafata 3000 mp, in Giurgiu, str Gloriei între case , avand o deschidere de 18m. Ce utilitati pentru apa si canal sunt luate deja vizuale urmind a fi recondat, iar curentul se afla la aproximativ 30 m de loc.
Terenul este pe societate si este purtator de TVA deductibil.

ID: 22242946 Vizualizări: 168 Reportaza


Cornel
Pe OLX din noiembrie 2020
Activ ieri la 18:07

076 738 4721

Comparabile inchirieri

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-770-mp-sos-sloboziei-IDdbEH4.html#86f852c11e>

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Google
12/20/2023

0764 601 443

Localizare

Giurgiu, Giurgiu
la 55km de tine

TI-AI LUA TELEFON VINDE-CEL VE

View more

Postat 17 Iunie 2023

Închiriez teren, 770 mp, sos Sloboziei

1 700 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan / Intravilan Suprafata utila: 770 mp

(P) Building Companion: platforma constructorilor profesioniști

Descriere

Terenul este viz e viz de cimitir, cu posibilitatea de suplimentare a încă 1200 mp în spatele curții, pentru mai multe detalii rog sunați.

01 39457408 View details 1261 Reportaza

mihai
Pe OLX din aprilie 2023
Activat la 09:05

0764 601 443

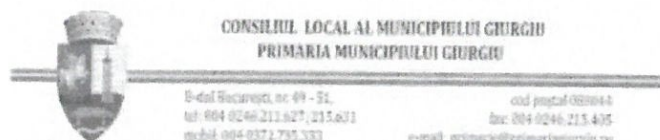
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR. 34.217/13.07.2021

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

București, Aleea Jieneasca, nr.7, bloc 33, scara 1, ap.1

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 27.965/03.06.2021, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesiunea următoarelor terenuri în suprafață de:

- 1.566 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10;
- 4.800 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Industrială Vest, FN;
- 191 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Amforei, nr.2C;
- 697 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul București, FN;
- 568 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Intrarea Prieteniei, F.N.;

VICEPRIMAR,

Silviu DUMITRESCU

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,

Cristian TRĂISTARU

COMPARTIMENT ÎRMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE

Mădălina BURCEA

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41363 Giurgiu

Nr. cerere	54916
Zilă	30
Lună	06
Anul	2021

Cod verificare
100105619574



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Amforei, Jud. Giurgiu, adiacent nr. 2C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41363	191	Teren împrejmuit: - Nord - gard beton - Sud - gard beton - Est - neîmprejmuit - Vest - gard beton DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35525 / 22/04/2021	
Act Administrativ nr. HCL 64, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 18186, din 06/04/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA LA HCL 64, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE estare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 41363 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

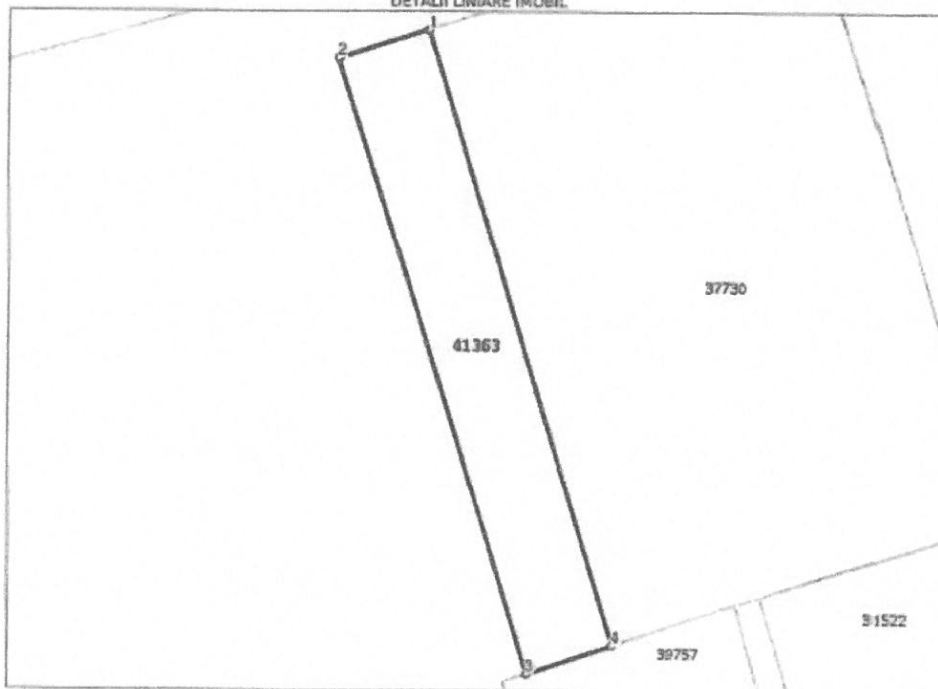
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41363	191	- Nord - gard beton - Sud - gard beton - Est - neîmprejmuț - Vest - gard beton DOMENIU PRIVAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Istoria vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	191	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.32
2	3	36.565
3	4	5.131
4	1	36.481

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 41353 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

30/06/2021, 10:39

