

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind includerea în domeniul public al Municipiului Giurgiu a unui număr de 30 de construcții situate pe un teren ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu și aprobarea raportului de evaluare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.48.875/18.10.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.49.317/20.10.2021;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.273/29.07.2015 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscrise în Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.135/26.08.1999 modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.76/16.05.2002 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu;
- prevederile Legii nr.7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, actualizată;
- prevederile Ordinului nr.700/2014, actualizat al Directorului General al A.N.C.P.I. privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- prevederile art.87, alin.(5) și art.289 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.858, art.859, alin.(2) și art.860, art. 861, art.862, art.863, lit.,„e”, art.864 și art.865 din Legea nr.287/2009, Noul Cod Civil, actualizat.

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă includerea în domeniul public al Municipiului Giurgiu a 30 de construcții, situate pe terenul intravilan proprietate publică a Municipiului Giurgiu, în suprafață de 32.107,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Uzinei, nr.2, prezentate în planul de amplasament și delimitare scara 1:1000, Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Construcțiile menționate la art.1, cu datele de identificare prezentate în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și în prezent nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare înregistrat cu nr.48.802/18.10.2021, întocmit de Expert evaluator Corabie Iulian – Justconta Business S.R.L., prezentat în Anexa 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru stabilirea valorii de inventar a construcțiilor menționate la art.1 și a terenului pe care sunt situate.

Art.4. Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Local nr.273/29.07.2015 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, se va actualiza și completa în mod corespunzător.

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 Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu și S.C. Apa Service S.A. Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bușcu Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

ANEXA 1 LA HCLMNR.

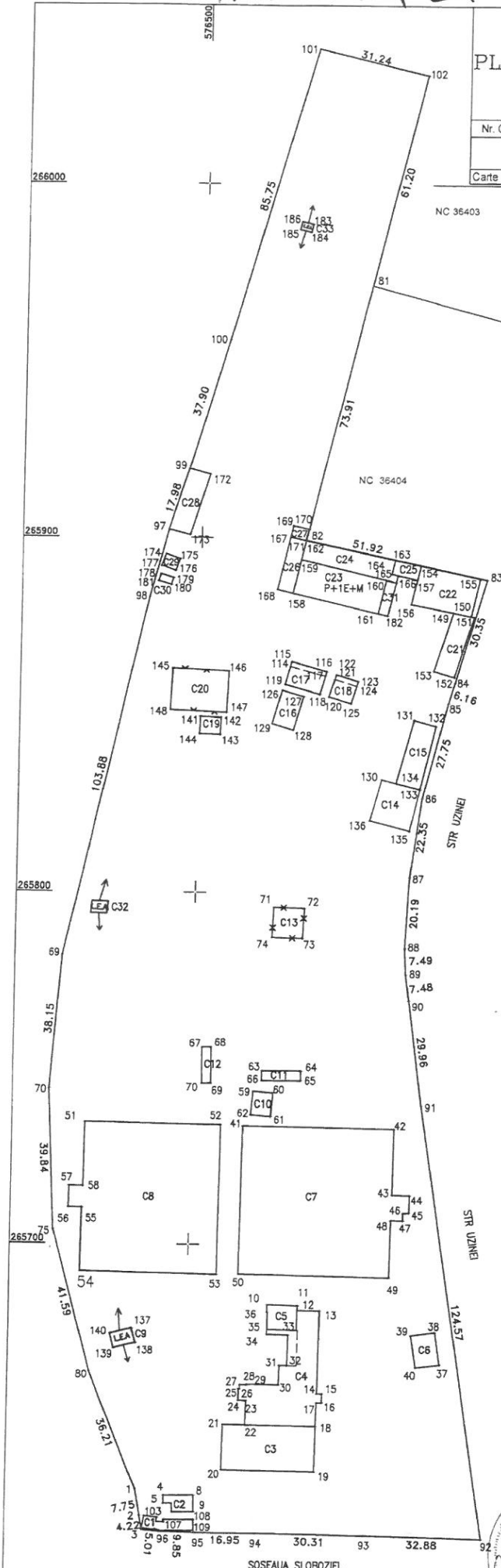
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	32107	MUNICIPIUL GIURGIU, STR UZINEI, NR 2, Judet Giurgiu, -SC APA SERVICE
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU	

PRESEBINTA DE
SEDINTA,

SECRETAR GENERAL,



A. Date referitoare la teren		
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	32107
Total		32107

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
C1	CAS	45	S def= 45 mp Constructie definitiva, fundatie beton+caramida, construita in anul 1960
C2	CAS	34	S def= 34 mp Constructie provizorie tip container -BIROURI -Proprietar APA SERVICE
C3	CIE	335	S def= 335 mp Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 1910 - CAMERA POMPELOR-MONUMENT ISTORIC
C4	CAS	432	S def=432 mp Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 1950 -BIROURI SEDIU
C5	CAS	58	S def=58mp Constructie provizorie tip container -Proprietar APA
C6	CIE	63	S def= 63 mp an constructie 1960 - Muntenia Sud-PTE
C7	CIE	1813	S def= 1813 mp Imobil structura beton armat, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960 -BAZIN PENTRU MAGAZINAREA APEI
C8	CIE	1653	S def= 1653 mp Imobil structura beton armat, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960 -BAZIN PENTRU MAGAZINAREA APEI
C9	CIE	27	S def=27 mp Stalp metalic inalta tensiune, construit in anul 1970 L.E.A. - ENEL Muntenia Sud
C10	CAS	37	S def= 37 mp Imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960- ARHVA
C11	CAS	30	S def= 30mp Imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960 - ARHVA
C12	CIE	27	S def= 27 mp Constructie provizorie tip container, an dobandire 2015 - LABORATOR
C13	CIE	72	S def= 72 mp, construit in anul 1960 - PUT FORAJ DE ADANCIME (613m)
C14	CAS	134	S def= 134 mp Imobil fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata, construit in anul 2000 - ARHVA
C15	CAS	122	S def= 122 mp Imobil fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata, construit in anul 2000 - GARAJ UTILAJE GRELE
C16	CAS	62	S def= 62 mp Constructie provizorie tip container, an dobandire 2000 - ARHVA
C17	CAS	68	S def= 68 mp Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla ondulata, construit in anul 2015 - LABORATOR+ BIROURI
C18	CAS	42	S def= 42 mp Constructie provizorie tip container, an dobandire 2015 - BIROURI
C19	CAS	29	S def= 29 mp Constructie provizorie tip container, an dobandire 2015 - BIROURI
C20	CIE	185	S def= 185 mp PLATFORMA DEPOZIT MATERIALE, an construire 2015
C21	CA	104	S def= 104 mp VESTIARE- Constructie provizorie, an construire 2000
C22	CIE	188	S def= 188 mp Imobil structura metalica, acoperis tabla -ATELIER MECANIC -Constructie provizorie, an construire 2000
C23	CAS	236	S def= 708 mp P+1E+M Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construita in anul 1960 - BIROURI DISPECERAT
C24	CA	151	S def= 151 mp Imobil structura metalica, construita in anul 2000 - DEPOZIT MATERIALE
C25	CA	30	S def= 30 mp Imobil structura metalica, construit in anul 2000 - MAGAZIE
C26	CIE	68	S def. la sol= 68 mp Imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 2000 - ATELIER
C27	CA	15	S def= 15 mp Imobil structura metalica, construit in anul 2000 - MAGAZIE
C28	CA	108	S def= 108 mp Imobil structura metalica, construit in anul 2000 - GARAJ
C29	CA	15	S def= 15 mp Imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960 -ANEXA
C30	CA	7	S def= 7 mp Imobil structura metalica, acoperis tabla, construit in anul 2000 - ANEXA
C31	CAS	27	S def= 27 mp Constructie provizorie tip container - BIROURI-Proprietar APA SERVICE
C32	CIE	16	S def=16 mp Stalp inalta tensiune, construit in anul 1970 L.E.A. -ENEL Muntenia Sud
C33	CIE	7	S def=7 mp Stalp inalta tensiune, construit in anul 1970 L.E.A. -ENEL Muntenia Sud
Total		32107	

Suprafata totala masurata a imobilului=32107 mp	
Suprafata din act= 32107 mp	
Inspector	

Confirmarea executorului masuratorilor la teren, corectitudinea si continutul documentatiei

Semnatura sistemului de masuratori

CG DEVELOPMENTS S.R.L. Căminarii, Judet Giurgiu

Data Octombrie 2021

Stampila BCPI

ANEXA 2 LA HCLM NR.....

**Construcții amplasate pe terenul în suprafață de 32.107 mp
situat în mun. Giurgiu, Strada Uzinei, nr. 2:**

NR. CRT.	COD CONSTR	MENTIUNI	SUPRAFAȚĂ (MP)
1	C1	construcție definitivă, fundație–beton+cărămidă	45
2	C3	imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă, construit în anul 1910 – Camera Pompelor-monument istoric	335
3	C4	imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă – birouri sediu, construit în anul 1950	432
4	C6	Muntenia Sud –PTE, construit în anul 1960	63
5	C7	imobil structura beton armat, acoperiș asfaltic, construit în anul 1960-Bazin pentru magazinarea apei	1813
6	C8	imobil structura beton armat, acoperiș asfaltic, construit în anul 1960-Bazin pentru magazinarea apei	1653
7	C9	stâlp înaltă tensiune L.E.A-ENEL Muntenia Sud, construit în anul 1970	27
8	C10	imobil fără fundație, pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltic – Arhivă, construit în anul 1910	37
9	C11	imobil fără fundație, pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltic – Arhivă, construit în anul 1960	30
10	C12	construcție provizorie tip container – Laborator, construit în anul 2015	27
11	C13	puț foraj de adâncime, construit în anul 1960	72
12	C14	imobil fără fundație, structură metalică, acoperiș tablă ondulată – Arhivă, construit în anul 2000	122
13	C15	imobil fără fundație , structura metalică, acoperiș tablă ondulată – Garaj utilaje grele, construit în anul 2000	134
14	C16	construcție provizorie tip container – Arhivă, construit în anul 2000	62
15	C17	imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă ondulată – Laborator + Birouri – containere, construit în anul 2015	68
16	C18	construcție provizorie tip container – Birouri, construit în anul 2015	42
17	C19	construcție provizorie tip container – Birouri, construit în anul 2015	29
18	C20	Platforma Depozit Materiale, construit în anul 2015	185

19	C21	Vestiare – provizorie, construit în anul 2000	104
20	C22	imobil structura metalică, acoperiș tablă – Atelier mecanic – provizoriu, construit în anul 2000	188
21	C23	imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă – Birouri dispecerat P+1E+M, construit în anul 1960	708
22	C24	imobil structură metalică – Depozit materiale, construit în anul 2000	151
23	C25	imobil structura metalică – Magazie - cărămidă, acoperiș tablă – Atelier, construit în anul 2000	30
24	C26	imobil fără fundație, pereți, construit în anul 2000	68
25	C27	imobil structură metalică – Magazie, construit în anul 2000	15
26	C28	imobil structura metalică – Garaj, construit în anul 2000	108
27	C29	imobil fără fundație, cărămidă, acoperiș carton asfaltic – Anexa, construit în anul 1960	15
28	C30	imobil structura metalică, acoperiș tablă – Anexa, construit în anul 2000	7
29	C32	stâlp metalic înaltă tensiune L.E.A – ENEL Muntenia Sud, construit în anul 1970	16
30	C33	stâlp înaltă tensiune L.E.A – ENEL Muntenia Sud, construit în anul 1970	7

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
BĂICEANU LILIANA**

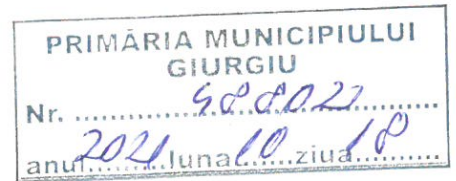
**DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

Întocmit,

Pencea Gabriela

ANEXA 3 LA HCM NR.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren intravilan si cladiri” situat în Giurgiu, Strada Uzinei, nr 2, judet Giurgiu

<p>Proprietar: Primaria Municipiului Giurgiu</p> <p>Solicitant: Primaria Mun. Giurgiu</p> <p>Destinatar: Primaria Mun. Giurgiu</p> <p>Elaborat de: Evaluator Corabie Iulian</p>	A photograph showing a large, light-colored building with arched windows and a red-tiled roof. The building is surrounded by green trees and a lawn. In the foreground, there is a blue swimming pool. The sky is clear and blue.
---	---

PREȘEDINTE DE
ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL,

Octombrie 2021

Pag 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Către: **Primăria 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.

1.1 Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară compusă din:

- Teren intravilan curți-construcții în suprafața de 32.107 mp
- Clădiri aferente conform anexa:

Adresă proprietate: Giurgiu, Strada Uzinei nr 2, județ Giurgiu

Proprietatea nu este intabulată în cartea funciara, evaluarea a fost făcută, **la cererea destinatarului**, în baza Plan amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:1000 întocmit de SC TCG Developments SRL și pus la dispoziție de către destinatar.

Planul de amplasament nu are stampila OCPI Giurgiu.

Scopul evaluării:

- Înregistrarea în contabilitatea instituției
- Stabilirea valorii de piață/justă
- Utilizarea evaluării va fi în vederea înregistrării în contabilitatea instituției.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip mixt situate în oraș Giurgiu.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor).

Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Valoare Piață proprietate = 8.508.721 LEI
din care, scriptic

Valoare Piață Teren: 1.429.861 LEI

Valoare de Piață a clădirilor: 7.078.860 RON
detaliat pentru fiecare clădire în anexa

- Valoarea estimată este valabilă numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Corabie Iulian, Membru titular ANEVAR
Evaluator autorizat, EPI



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Anexa valori cladiri si teren Str Uzinei, nr.2, Mun.Giurgiu

Cod constructie	Destinatie	Suprafata (mp)	Mentiuni	Valoare (lei)
C1	CAS	45	Suprafata construita la sol=45 mp-Constructie provizorie tip container	73,863
C3	CIE	335	S construita la sol=335 mp-Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 1910, CAMERA POMPELOR-MONUMENT ISTORIC	397,017
C4	CAS	432	S construita la sol=432 Imobil beton, pereti caramida, acoperis tabla, birouri sediu	744,769
C6	CIE	63	S construita la sol =63 mp Muntenia Sud PTE	61,300
C7	CIE	1813	S construita la sol =1813 mp Imobil structura beton armat, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960, Bazin pentru magazinarea apei	2,119,753
C8	CIE	1653	S construita la sol =1653 mp Imobil structura beton armat, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960, Bazin pentru magazinarea apei	1,695,802
C9	CIE	27	S construita la sol =27 mp Stalp metalic inalta tensiune LEA Enel Muntenia Sud	3,018
C10	CAS	37	S construita la sol =37 mp imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, Arhiva	54,357
C11	CAS	30	S construita la sol =30 mp imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, Arhiva	44,075
C12	CIE	27	S construita la sol =27 mp constructie provizorie tip container-Laborator	35,662
C13	CIE	72	S construita la sol =72 mp Put forat de adancime (613 m)	112,415
C14	CAS	122	S construita la sol =122 mp Imobil Fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata, Arhiva	41,501
C15	CAS	134	S construita la sol =134 mp Imobil Fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata, garaj utilaje grele	49,577
C16	CAS	62	S construita la sol =62 mp constructie provizorie tip container-Arhiva DUIP	74,739
C17	CAS	68	S construita la sol =68 mp imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla ondulata, Laborator+birouri (container)	128,685
C18	CAS	42	S construita la sol =42 mp constructie provizorie tip container-Birouri	61,027
C19	CAS	29	S construita la sol =29 mp constructie provizorie tip container-Birouri	36,514
C20	CIE	185	S construita la sol =185 mp Platforma depozit materiale	56,569
C21	CA	104	S construita la sol =104 mp Vestiare (provizorie)	38,478
C22	CIE	104	S construita la sol =104 mp imobila constructie metalica, acoperis tabla, Atelier mecanic (provizorie)	40,878
C23	CAS	236	S desfasurata 708 mp, imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, Birouri dispecerat	972,212
C24	CA	151	S desfasurata=151 mp. Imobil structura metalica -Depozit materiale	55,866
C25	CA	30	S desfasurata =30 mp Imobil structura metalica. Magazie	11,099
C26	CIE	68	S construita la sol=68 mp imobil fara fundatie pereti caramida, acoperis tabla, Atelier	73,378
C27	CA	15	S desf=15 mp imobil structura metalica. Magazie	5,552
C28	CA	108	S desf=108 mp imobil structura metalica. Garaj	59,939
C29	CA	15	S construita la sol=15 mp imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, Anexa	22,188
C30	CA	7	S desf=7 mp imobil structura metalica, acoperis tabla. Anexa	2,588
C32	CIE	16	S desf =16 mp Stalp metalic inalta tensiune LEA Enel Muntenia Sud	3,018
C33	CIE	7	S desf =7 mp Stalp metalic inalta tensiune LEA Enel Muntenia Sud	3,018
Total valoare cladiri				7,078,860
Teren 32107 mp		Str.Uzinei nr.2		1,429,861
TOTAL VALOARE PROPRIETATE				8,508,721



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

1.2 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport 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 implicate.

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 clientul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR” și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1.2	CERTIFICARE.....	4
	CUPRINS.....	5
1.3	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	6
1.4	SCOPUL EVALUĂRII.....	6
1.5	UTILIZAREA EVALUĂRII.....	6
1.6	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII.....	6
1.6.1	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.....	7
1.6.2	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.....	8
1.7	TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
1.7.1	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
1.7.2	MONEDA RAPORTULUI.....	9
1.8	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII.....	9
1.8.1	DATA EMITERII RAPORTULUI.....	9
1.9	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	9
1.9.1	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	9
1.9.2	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII.....	9
1.10	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA.....	9
	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE.....	9
	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE.....	10
	IPOTEZE GENERALE.....	10
1.11	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE.....	10
1.11.1	VALABILITATEA RAPORTULUI.....	11
1.11.2	FRUCTIFICARE VALORI.....	11
1.12	STANDARDE UTILIZATE.....	11
1.12.1	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE.....	11
1.13	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	11
	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE.....	11
1.14	DESCRIEREA RAPORTULUI.....	13
2	PREZENTAREA DATELOR.....	13
2.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	13
	DESCRIEREA ZONEI.....	14
2.1.1	ACCES.....	16
2.2	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	16
	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE.....	16
	ANALIZA CERERII PROBABILE.....	17
	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	17
3	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	17
3.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	17
3.2	EVALUAREA TERENULUI. METODOLOGIE.....	17
	COMPARAȚIA DIRECTĂ.....	18
	COMPARABILE UTILIZATE.....	21
3.3	ABORDAREA PRIN VENIT. GENERALITĂȚI.....	21
3.4	ABORDARE PRIN COST.....	52
3.5	OPINIA EVALUATORULUI.....	53
3.6	DOCUMENTE.....	53
3.7	FOTOGRAFII.....	61

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Termenii de referință ai evaluării

1.3 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Corabie Iulian, evaluator EPI cu legitimația nr 18059

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare

- are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
 - speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști
- Independență: Evaluatorul desemnat nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

1.4 Scopul evaluării

- Determinarea valorii de piață/juste în scopul înregistrării în contabilitatea instituției
- Utilizarea evaluării va fi în vederea înregistrării în contabilitate.

1.5 Utilizarea evaluării:

- în vederea înregistrării în contabilitatea instituției.

1.6 Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară compusă din:

- Teren intravilan curți-construcții în suprafața de 32.107 mp
- Un număr de 30 de clădiri identificate în PAD C1, C3, C4, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27, C28, C29, C30, C32, C33.

Adresă proprietate: oraș Giurgiu, Strada Uzinei, nr 2, județ Giurgiu.

1.6.1 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra imobilului ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

- Dreptul de proprietate ABSOLUT / deplin asupra obiectului evaluării descris mai sus

Evaluatorul nu a avut la dispoziție un extras de carte funciară.

Proprietatea nu este intabulată

Evaluarea s-a făcut conform PAD.

Lista conform PAD:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

A. Date referitoare la teren			Măsurări	
Nr. Foliar	Categori de folosință	Suprafața (mp)		
1	Co	32107		
Total		32107		
B. Date referitoare la construcții			Măsurări	
Cod construcție	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)		
C1	CAS	45	S construită la sol= 45 mp	Construcție provizionie tip container
C2	CAS	34	S construită la sol= 34 mp	Construcție provizionie tip container
C3	CE	335	S construită la sol= 335 mp	Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 1910. CAMERA POMPELOR-MONUMENT ISTORIC
C4	CAS	432	S construită la sol= 432 mp	Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla-BIROURI SEDIU
C5	CAS	18	S construită la sol= 18 mp	Construcție provizionie tip container
C6	CE	63	S construită la sol= 63 mp	MINTENIA SUD-PTE
C7	CE	1813	S construită la sol= 1813 mp	Imobil structura beton armat, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960. BAZIN PENTRU MAGAZINAREA APEI
C8	CE	1653	S construită la sol= 1653 mp	Imobil structura beton armat, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960. BAZIN PENTRU MAGAZINAREA APEI
C9	CE	27	S construită la sol= 27 mp	Stalp metalic inalta tensiune L.E.A. -ENEL MUNTENIA SUD
C10	CAS	37	S construită la sol= 37 mp	Imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic- ANEXA
C11	CAS	30	S construită la sol= 30 mp	Imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic- ANEXA
C12	CE	27	S construită la sol= 27 mp	Construcție provizionie tip container
C13	CE	72	S construită la sol= 72 mp	PUT FORAJ DE ADANCIME = 813,00
C14	CAS	134	S construită la sol= 122 mp	Imobil fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata- ANEXA
C15	CAS	122	S construită la sol= 134 mp	Imobil fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata- GARAJ UTILAJE GRELE
C16	CAS	62	S construită la sol= 62 mp	Construcție provizionie tip container - ANEXA DUSP
C17	CAS	68	S construită la sol= 68 mp	Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla ondulata- LABORATOR+ BIROURI - 2012/10/1
C18	CAS	42	S construită la sol= 42 mp	Construcție provizionie tip container - BIROURI
C19	CAS	29	S construită la sol= 29 mp	Construcție provizionie tip container - BIROURI
C20	CE	185	S construită la sol= 185 mp	PLATFORMA DEPOZIT MATERIALE
C21	CA	104	S construită la sol= 104 mp	VESTARE
C22	CE	188	S def= 104 mp	Imobil structura metalica, acoperis tabla -ATELIER MECANIC
C23	CAS	236	S def= 708 mp	Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla - BIROURI DISPECERAJ
C24	CA	151	S def= 151 mp	Imobil structura metalica - DEPOZIT MATERIALE
C25	CA	30	S def= 30 mp	Imobil structura metalica - MAGAZE
C26	CE	68	S def= 68 mp	Imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis tabla - ATELIER
C27	CA	15	S def= 15 mp	Imobil structura metalica - MAGAZE
C28	CA	108	S def= 108 mp	Imobil structura metalica - GARAJ
C29	CA	15	S def= 15 mp	Imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic-ANEXA
C30	CA	7	S def= 7 mp	Imobil structura metalica, acoperis tabla - ANEXA
C31	CAS	27	S def= 27 mp	Construcție provizionie tip container - BIROURI
C32	CE	16	S def= 16 mp	Stalp metalic inalta tensiune L.E.A. -ENEL MUNTENIA SUD
C33	CE	7	S def= 7 mp	Stalp metalic inalta tensiune L.E.A. -ENEL MUNTENIA SUD
-884				777
Total		6264		
Suprafata totala masurata a imobilului=32107 mp				
Suprafata din act= 32107 mp				
TCG DEVELOPMENTS SRL		Inspector		
Confirma executarea măsurătorii la teren, corectitudinea plăcilor documentelor cadastrale și concordanța acestora cu realitatea din teren Semnatura și ștampila		Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Data Semnatura și ștampila		
Data: AUGUST 2021		Ștampila BCPI		

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

La cererea destinatarului nu au fost evaluate construcțiile C2,C5,C31, acestea fiind reprezentate de construcții provizorii, containere, ce aparțin altui proprietar.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate

1.6.2 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Proprietatea nu a fost identificată cadastral deoarece proprietatea nu este intabulată. Identificarea în teren a fost realizată de către Corabie Iulian, evaluator autorizat.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Descrierea construcției conform PAD:

Nr. Planșă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
Total		32167	
Total		32167	
B. Date referitoare la construcții			
Cod contnr	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	40	S construită la sol= 45 mp - Construcție provizorie tip container
C2	CAS	34	S construită la sol= 34 mp - Construcție provizorie tip container
C3	CE	336	S construită la sol= 336 mp - Imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă - BRICURI SEDU 1910 - CAMERA POMPELOR - MONUMENT ISTORIC
C4	CAS	432	S construită la sol= 432 mp - Imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă - BRICURI SEDU
C5	CAS	58	S construită la sol= 58 mp - Construcție provizorie tip container
C6	CE	63	S construită la sol= 63 mp - MUNTENA SUD - PTE
C7	CE	1813	S construită la sol= 1813 mp - Imobil structură beton armat, acoperiș carton asfaltic, construit în anul 1960 - BAZIN PENTRU MAGAZINAREA APEI
C8	CE	1803	S construită la sol= 1803 mp - Imobil structură beton armat, acoperiș carton asfaltic, construit în anul 1960 - BAZIN PENTRU MAGAZINAREA APEI
C9	CE	27	S construită la sol= 27 mp - Stalp metalic înalt tensiune L.E.A. - ENEL MUNTENA SUD
C10	CAS	37	S construită la sol= 37 mp - Imobil fara fundatie, pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltic - ARHIVA
C11	CAS	30	S construită la sol= 30 mp - Imobil fara fundatie, pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltic - ARHIVA
C12	CE	27	S construită la sol= 27 mp - Construcție provizorie tip container - LABORATOR
C13	CE	72	S construită la sol= 72 mp - PUT FORAJ DEADANCIME IN GIURGIU
C14	CAS	134	S construită la sol= 122 mp - Imobil fara fundatie, structura metalică, acoperiș tablă ondulată - ARHIVA
C15	CAS	122	S construită la sol= 134 mp - Imobil fara fundatie, structura metalică, acoperiș tablă ondulată - GARAJ UTILAJE GRELE
C16	CAS	62	S construită la sol= 62 mp - Construcție provizorie tip container - ARHIVA DUP
C17	CAS	68	S construită la sol= 68 mp - Imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă ondulată - LABORATOR BRICURI - ARHIVA
C18	CAS	42	S construită la sol= 42 mp - Construcție provizorie tip container - BRICURI
C19	CAS	38	S construită la sol= 29 mp - Construcție provizorie tip container - BRICURI
C20	CE	185	S construită la sol= 185 mp - PLATFORMA DEPOZIT MATERIALE
C21	CA	104	S construită la sol= 104 mp - VESTIARE
C22	CE	186	S deal = 104 mp - Imobil structură metalică, acoperiș tablă - ATELIER MECANIC
C23	CAS	236	S deal = 708 mp - Imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă - BRICURI DISPECERAJ
C24	CA	151	S deal = 151 mp - Imobil structură metalică - DEPOZIT MATERIALE
C25	CA	30	S deal = 30 mp - Imobil structură metalică - MAGAZE
C26	CE	68	S deal = 68 mp - Imobil fara fundatie, pereți cărămidă, acoperiș tablă - ATELIER
C27	CA	15	S deal = 15 mp - Imobil structură metalică - MAGAZE
C28	CA	108	S deal = 108 mp - Imobil structură metalică - GARAJ
C29	CA	15	S deal = 15 mp - Imobil fara fundatie, pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltic - ANEXA
C30	CA	7	S deal = 7 mp - Imobil structură metalică, acoperiș tablă - ANEXA
C31	CAS	27	S deal = 27 mp - Construcție provizorie tip container - BRICURI
C32	CE	16	S deal = 16 mp - Stalp metalic înalt tensiune L.E.A. - ENEL MUNTENA SUD
C33	CE	7	S deal = 7 mp - Stalp metalic înalt tensiune L.E.A. - ENEL MUNTENA SUD
-994		4	???
Total		6344	
Suprafața totală măsurată a imobilului=32167 mp			
Suprafața din act= 32167 mp			
TCG DEVELOPMENTS SRL		Ingenier	
Conținutul evaluării este în conformitate cu actele de autorizare și cu rezultatele din teren. Semnatura și stampila		Conținutul evaluării este în conformitate cu actele de autorizare și cu rezultatele din teren. Semnatura și stampila	
Data: AUGUST 2021		Data: _____	
Stampila SOCIETĂȚII		Stampila SOCIETĂȚII	

Nota evaluatorului: În cadrul inspecției au fost observate fisuri sau urme vizibile ce ar putea să provină din deficiențe ale structurii construcției (evaluatorul nu este însă competent în a defini eventuale probleme de structură).

1.7 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general), având următoarea definiție:

- Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- Valoarea justă: (definiție conf. IFRS 13) "Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării"

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

1.7.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

1.7.2 Moneda raportului

Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și RON. Piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte) în monedă EURO și RON;

1.8 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de **07.10.2021** data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

1.8.1 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **07 Octombrie 2021**, care este și data raportului.

1.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

1.9.1 Inspectia proprietății

Inspectia a fost efectuată de către Corabie Iulian, evaluator autorizat, reprezentant al S.C. „JUSTCONTA BUSINESS” S.R.L, în prezența d-na Bardaune, la data de 07.10.2021

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspecția s-a efectuat pe baza PAD primit.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces), au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

1.9.2 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării. În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Hotărârea Consiliului Local Al Mun.Giurgiu nr.273 din data de 29 iulie 2015
 - Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al Mun.Giurgiu.
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000 întocmit de SC TCG Development SRL care nu prezintă stampila OCPI sau a cadastristului autorizat.
- Documente topo-cadastrale
 - Nu am avut la dispoziție

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - Informații privind piața specifică¹:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro

¹ informații privind oferte vânzări închirieri și altele

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA (...)” – publicație periodică ANEVAR

Ipoteze generale

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

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- METODOLOGIE 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 în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

1.11 Ipoteze speciale și particulare

IPOTEZE SPECIALE LEGATE DE SITUAȚIA JURIDICĂ

A se vedea ipotezele expuse la capitolul **Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.**

A se vedea ipotezele expuse la capitolul **ACCES.**

1.11.1 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării. Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

1.11.2 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare² a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuție valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală. Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

1.12 Standarde utilizate

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu SEV 2020, respectiv raportul întocmit ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării. Nu au existat devieri de la standarde.

1.12.1 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din
Standardele de evaluare a bunurilor

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2020

1.13 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați”).

Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.14 Descrierea raportului

Prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul

Mențiuni privitoare la obligațiile SOLICITANTULUI :

Ca și bună credință a proprietarului/solicitantului, obligații minimale necesare pentru solicitant/ proprietar legate de informațiile și documentele necesare³ a fi puse la dispoziția evaluatorului cât și legate de utilizarea raportului:

- ✓ Să furnizeze informațiile;

² Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

³ Acestea au fost transmise de către destinatar

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ✓ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării; Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- ✓ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile);
- ✓ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări, urbanistice, juridice, de mediu;
- ✓ Să permită efectuarea de fotografii;
- ✓ Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.
- ✓ Să transmită, în scris, eventualele instrucțiuni de lucru și ipoteze speciale de evaluare, în caz contrar evaluatorul utilizând ipotezele considerate normale speței, activului și celorlalte elemente specifice de la data evaluării.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

Proprietatea este identificată prin TEREN și CONSTRUCTII, teren – 32.107 mp, construcții – un număr de 30 construcții;

Descrierea zonei



Proprietatea analizată este situată în zona de sud a orașului Giurgiu, pe strada Uzinei, în zona Sos Sloboziei. 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.

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

- DJ507 pomește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Râsucești 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).

Rețeaua feroviara în Giurgiu:

- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- 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 ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Economie Giurgiu: in 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.



proprietatea din strada Uzinei nr 2

2.1.1 Acces

Accesul la proprietate se realizează astfel: direct din Sos Sloboziei (arteră principală de circulație), sau din strada Uzinei, drum public, asfaltat, parca la proprietatea evaluată.

2.1.2 Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

Terenul aferent proprietății imobiliare are suprafața de 32.107 mp, cu un front dublu la drum de cca. (88,14 ml la Sos Sloboziei și 276.43 ml la Str Uzinei), Parcela de teren are o formă asimilabil neregulată.

○ Topografie și Amenajări:

Terenul are o topografie plană.

Există împrejmuire cu gard beton și gard plasa.

○ Utilități

Utilitățile edilitare aferente zonei sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz.

Utilități pe amplasament sau la frontul acestuia: toate - pe amplasament.

○ Caracteristici urbanistice

Terenul este intravilan și construit.

Cladirile

Cladirile sunt descrise fiecare în parte, în fișele de prezentare evaluare anexate.

Instalații și dotări electrice

- de la rețeaua locală,
- instalații existente
- instalații în stare satisfăcătoare

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Instalații și dotări încălzire

- încălzirea se realizează prin sistem de încălzire cu centrală termică pe gaz și calorifere otel;
- instalații existente
- instalații în stare satisfăcătoare

Instalații sanitare și dotări aferente

- obiecte sanitare și accesoriile - în stare de funcționare;
- instalații existente
- instalații în stare satisfăcătoare

Proprietatea este utilizată de SC APA SERVICE SA.

Proprietatea analizată este constituită din clădiri ce deservește compania de furnizare a apei potabile în Mun. Giurgiu
SC APA SERVICE SA : Activitățile principale reprezintă prestările de servicii pentru: captarea, tratarea și distribuția apei potabile.

Scurt istoric:

Locația analizată prezintă o istorie veche de peste 100 ani, când în 1910 este construită Uzina de Apa, existentă și astăzi la sediul SC APA SERVICE GIURGIU SA din strada Uzinei nr.2, edificiu aflat pe lista monumentelor istorice.

La acea vreme se preconiza ca Uzina de Apa din Giurgiu să fie folosită la introducerea iluminatului public cu ajutorul electricității, dar proiectul a fost amanat probabil din rațiuni financiare.

În 1934, a un an după încetarea crizei economice mondiale, edilii giurgiuveni au reluat problema alimentării cu apă a orașului, la un sfert de veac de la primele instalații, care deja nu mai făceau față cerințelor din acea epocă.

Astfel la Giurgiu au apărut primele trei puturi, forate chiar în curtea uzinei care au fost inaugurate în octombrie 1934, urmând ca altele două să fie terminate până la sfârșitul anului. Cu un debit de 6000 mc în 24 de ore „se asigură populația în creștere pe o perioadă de cel puțin 10 ani”

În 1960 au mai fost date în exploatare altele două puturi mai mici noua capacitate deservind o populație de 33.800 locuitori, iar după 1960 au apărut și primele rețele de canalizare.”

Sursa: <https://apagiurgiu.ro/en/din-istoricul-apei-in-giurgiu/>



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

2.1.2.1 Suprafețe conform documente avute la dispoziție

Cod constructie	Destinație	Suprafata (mp)	Mentiuți
C1	CAS	45	Suprafata construita la sol=45 mp-Constructie provizorie tip container
C3	CIE	335	S construita la sol=335 mp-Imobil fundatie beton, pereti caramida,acoperis tabla, construit in anul 1910, CAMERA POMPELOR-MONUMENT ISTORIC
C4	CAS	432	S construita la sol=432 Imobil beton, pereti caramida,acoperis tabla,birouri sediu
C6	CIE	63	S construita la sol =63 mp Muntenia Sud PTE
C7	CIE	1813	S construita la sol =1813 mp Imobil structura beton armat, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960, Bazin pentru magazinarea apei
C8	CIE	1653	S construita la sol =1653 mp Imobil structura beton armat, acoperis carton asfaltic, construit in anul 1960, Bazin pentru magazinarea apei
C9	CIE	27	S construita la sol =27 mp Stalp metalic inalta tensiune LEA Enel Muntenia Sud
C10	CAS	37	S construita la sol =37 mp imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, Arhiva
C11	CAS	30	S construita la sol =30 mp imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, Arhiva
C12	CIE	27	S construita la sol =27 mp constructie provizorie tip container-Laborator
C13	CIE	72	S construita la sol =72 mp Put forat de adancime (613 m)
C14	CAS	122	S construita la sol =122 mp Imobil Fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata, Arhiva
C15	CAS	134	S construita la sol =134 mp Imobil Fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata, garaj utilaje grele
C16	CAS	62	S construita la sol =62 mp constructie provizorie tip container-Arhiva DUIP
C17	CAS	68	S construita la sol =68 mp imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla ondulata,Laborator+birouri (container)
C18	CAS	42	S construita la sol =42 mp constructie provizorie tip container-Birouri
C19	CAS	29	S construita la sol =29 mp constructie provizorie tip container-Birouri
C20	CIE	185	S construita la sol =185 mp Platforma depozit materiale
C21	CA	104	S construita la sol =104 mp Vestiare (provizorie)
C22	CIE	104	S construita la sol =104 mp imobila constructie metalica, acoperis tabla, Atelier mecanic (provizorie)
C23	CAS	236	S desfasurata 708 mp, imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, Birouri dispecerat
C24	CA	151	S desfasurata=151 mp. Imobil structura metalica -Depozit materiale
C25	CA	30	S desfasurata =30 mp Imobil structura metalica. Magazie
C26	CIE	68	S construita la sol=68 mp imobil fara fundatie pereti caramida, acoperis tabla, Atelier
C27	CA	15	S desf=15 mp imobil structura metalica. Magazie
C28	CA	108	S desf=108 mp imobil structura metalica. Garaj
C29	CA	15	S construita la sol=15 mp imobil fara fundatie, pereti caramida, acoperis carton asfaltic, Anexa
C30	CA	7	S desf=7 mp imobil structura metalica, acoperis tabla. Anexa
C32	CIE	16	S desf =16 mp Stalp metalic inalta tensiune LEA Enel Muntenia Sud
C33	CIE	7	S desf =7 mp Stalp metalic inalta tensiune LEA Enel Muntenia Sud

2.2 Analiza pieței imobiliare

Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața imobiliară a construcțiilor industriale (mixte cu zona de birouri) din oraș Giurgiu. În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților cu utilizare industrială din zona proprietății evaluate și zone asimilabile;
- ✓ beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori cu putere financiară mare, mai ales amplasării într-o zonă bună cu acces la utilitățile oferite de localitate.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect este aproape inexistentă având în vedere suprafața mare, tipul construcțiilor, utilități, deschidere, etc.

3 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

În cazul de față: CMBU este cea existentă:

- Proprietate imobiliară liberă
- Similară cu utilizarea actuală

În urma analizei specifice CMBU s-a considerat că cea mai bună utilizare a terenului construit este considerată utilizarea actuală.

3.2 Evaluarea terenului. Metodologie

Metodele⁴ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- ✓ Data efectivă a dovezii despre preț⁵ și data evaluării
- ✓ Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zona

Elementele de comparație se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

⁴ Recomandate și de GE 630

⁵ Comparabilelor utilizate

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Comparabile utilizate

Comparabila 1

Comparabila 1: Terenul are o deschidere de app 17 ml. Terenul este relativ plan. Utilități: in zona. Pret solicitat – 46.000 Eur -> 10 EUR/mp ofertă curentă.
Telefon: 0723.629.223

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDfaRzM.html#537cce0019?login_provider=password

Profil 15 septembrie 2023

Teren intravilan

10 €

PROMOVIAZĂ REACTUALIZAZĂ

Personă fizică Extravilan / Intravilan / Intravilan Suprafața utilă: 1.000 m²

(Fi) MobilCredit Aplica in 3 Minute pentru un Credit

Descriere

Teren intravilan 4600mp, deschidere 17ml, situat lângă D45 (gara Giurgiu Nord) (posibilitate racordare energie electrică și apă la cerere se poate parcela [15 E / mp])

ID: 221234270 Vezi încă 20 Raportază

Vanzator

Spiridon Constantin
Fișă de profil
4.30 din 5 (septembrie 2023)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 362 9223 Trimite mesaj

Localizare

Giurgiu, Giurgiu

Comparabila 2

Comparabila 1: Teren liber, situat în localitatea Giurgiu, Sos Alexandriei nr 140. Suprafața terenului este 1.922 mp. Terenul are doua deschideri la drum. Terenul este relativ plan. Terenul are o formă dreptunghiulara. Utilități: curent, apă, canalizare - la front. Pret solicitat – 32.000 Eur -> 17 EUR/mp ofertă curenta.
Telefon: 0723.091284

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-girugiu-1922-mp-parcelabil-IDfeJFo.html#81b5882424>

Profil 22 septembrie 2023

Teren intravilan Girugiu - 1922 mp, parcelabil

32 000 € Preț nou negociabil

Vanzator

Camelia
Fișă de profil
4.30 din 5 (septembrie 2023)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 309 1284 Trimite mesaj

Localizare

Giurgiu, Giurgiu

Teren intravilan Girugiu - 1922 mp, parcelabil

32 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1.922 m²

(P) MobiloCredit **Credit Instant pe Card Rapid**

Descriere

Teren intravilan, cadastru, intabulare si fara datorii, situat in zona de case, suprafata de 1922 mp. Localizare: șoseaua Alexandriei, nr. 140 (in planul 2). Utilitatile se afla la limita terenului. Deschidere pe 2 laturi: una de 32 m si una de 61.62 m.

Comparabila 3

Comparabila 1: Teren in suprafata de 5000 mp, situat in localitatea Giurgiu, zona Sos Ghizdarului fabrica de mobila Monte Verde. Terenul are un front de cca. 20 m la Sos Ghizdarului. Terenul este plan. Terenul are o formă dreptunghiulara. Utilități: curent, apă, canalizare - la front sau in vecinatate. Pret solicitat - 50.000 Eur -> 10 EUR/mp ofertă curentă. Telefon: 0733.505.601

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-oras-giurgiu-IDcEVd2.html#537cce0019>

Acoperit de apă: 100%

teren de vanzare in oras Giurgiu

10 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 5.000 m²

(P) MobiloCredit **Aplica in 3 Minute pentru un Credit**

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdarului. Utilitati - se pot trage din sos Ghizdarului. Vecinatati - case, baza sportiva, fabrica de mobila Monte Verde.



Vanzator



Pielmus Crinela

Pe OLX din februarie 2021
Activ pe OLX septembrie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 512 2487

Trimite mesaj

Localizare

Giurgiu, Giurgiu

Pe OLX de teren



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Grilă comparație directă

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	32,107	4,600	1,922	5,000	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		10	17	10	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențele sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1	-2	-1	
Pret ajustat(EURO/mp)		9.00	14.98	9.00	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări; nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		9.00	14.98	9.00	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiațâ
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		9.00	14.98	9.00	
Condiții de piata	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim
Ajustare (%)		0%	0%	0%	3 luni;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		9.00	14.98	9.00	
Localizare	Str Uzinei 2	Sos Alexandriei	Sos Alexandriei 140	Sos Ghizdanului	Ajustare negativa comparabilei A si B deoarece au amplasarea superioara;
Ajustare (%)		-3%	-15%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.27	-2.25	0.00	
Pret corectat (EURO/mp)		8.73	12.74	9.00	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustări, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		8.73	12.74	9.00	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		8.73	12.74	9.00	
Utilități	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		8.73	12.74	9.00	
Suprafata	32,107	4,600	1,922	5,000	Ajustarenegativa pentru toate cele trei comparabile deoarece sunt suprafetele mai mici de teren care necesita un efort financiar mai mic în momentul achizitiei;
Ajustare (%)		-10%	-20%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.87	-2.55	-0.90	
Pret ajustat(EURO/mp)		7.86	10.19	8.10	
Front stradal (ml)	dubla 80.14 ml si 276.43 ml	17 ml	dubla 32 ml si 62 ml	20 ml	Ajustare pozitiva pentru comparabilele A si C pentru un front stradal mai mic, comparativ cu cel al proprietatii subiect;
Ajustare (%)		10%	0%	10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.79	0.00	0.81	
Pret ajustat(EURO/mp)		8.64	10.19	8.91	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		8.64	10.19	8.91	
Alte elemente (autorizație, amenajări)		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)		9	10	9	
Corecție totală netă (EURO)		-1	-6	-1	
Corecție totală netă (%)		-14%	-39%	-11%	
Corecție totală brută (EURO)		3	6	3	
Corecție totală brută (%)		29%	39%	27%	
Suprafata teren (mp)	32,107	mp			
Valoare estimata (Euro/mp)	9 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	288,960 €				
Valoare estimata teren (Ron)	1,429,919 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila				C	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

3.3 Abordarea prin venit . Generalități

Abordarea pe bază de venit reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

Metodele se bazează pe premisa că: " un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât „costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc“.

📖 **ABORDAREA PRIN VENIT** oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general))

📖 Metodele înscrise în abordarea prin venit:

- **capitalizarea venitului net din exploatare**
 - Metoda capitalizării VNE se bazează pe capitalizarea VNE cu o rată totală de capitalizare (R_0) este caracteristică unui drept de proprietate deplin/absolut și reflectă raportul dintre venitul net anual din exploatare (VNE) și prețul sau valoarea totală a proprietății. Se folosește pentru transformarea venitului net din exploatare într-o estimare a valorii unei proprietăți.
 - Se utilizează în general pentru transformarea în valoare a unor venituri ce se mențin relativ constante
- **fluxul de numerar actualizat⁶**

Abordarea nu a putut fi aplicată corespunzător.

Datele de piață legate de veniturile din închirieri pentru astfel de proprietăți au un grad mai scăzut de încredere decât cele legate de vânzare și cost dezvoltare. Informațiile legate de rate capitalizare pe piața specifică sunt reduse.

3.4 Abordare prin cost

Abordarea prin costuri presupune pentru determinarea valorii proprietăților imobiliare ca întreg (teren plus construcții) valoarea terenului⁷ se adaugă la costul total al construcției.

Pentru proprietățile deja dezvoltate, în vederea estimării valorii de piață se scad anumite alocări pentru diferitele forme de depreciere (uzură fizică; depreciere funcțională și depreciere economică/externă) cumulată.

Principial, pentru estimarea valorii în cadrul acestei abordări, am parcurs următoarele etape:

- Estimarea valorii terenului (efectuată la un capitol anterior).
- Stabilirea bazei de cost celei mai aplicabile la tematica evaluării: costul de înlocuire.
- Estimarea nivelului depreciierilor existente.
- Deducerea depreciierii cumulate estimate din costul total al construcțiilor pentru a obține o estimare a costului net al acestora.

⁶ Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea activului de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

- Se utilizează în general pentru transformarea în valoare a unor venituri variabile

⁷ anterior estimată

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Cladirile analizate

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII							
aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu							
Data evaluării:		07.10.2021					
Curs valutar la data evaluării:		4.9483					
1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE							
Denumire:	C1						
Destinație:	birouri și cabina poarta						
Carte Funciara							
Numar Cadastral							
Anul PIF:	anul'60						
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu						
Suprafata construita sol	45	mp					
Dimensiuni, suprafata desfasurata	45	mp					
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE							
Regim de inaltime: P; Structura beton și zidarie caramida, acoperis tabla Tamplarie PVC; Finisaje: medii							
3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT							
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total
		(mp)/Numar		catalog	distanță (1)	(2)	corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundatie	Beton simplu FCBS V1	45	93.49	4.207	1	1	4.206.90
Structura	6ZIDCAR24PFS	45	227.94	10.257	1	1	10.257.16
Învelitoare	INVTZ	45	77.58	3.491	1	1	3.491.20
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							17.955.26
Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total
		(mp)/Numar		catalog	distanță (1)	(2)	corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj	FOBFS	45	357.92	16.106	1	1	16.106.44
Instalații electrice	ELINGR	45	30.31	1.364	1	1	1.364.10
Sanitare	LAVWC	1	401.47	401	1	1	401.47
Instalații incalzire	INCELFS	45	33.14	1.491	1	1	1.491.42
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							19.363.44
TOTAL CONSTRUCTII - EUR							37.318.70
PREȚ FINAL EURO / MP							829.30
4. CALCULUL DEPRECIERILOR							
Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)			
Depreciere fizica	37,319	60%	22,391	14,927	Normativ P25, P135/1999		
Depreciere functionala		0%	0	0			
Depreciere economica		0%	0	14,927			
Valoarea de piata / justa estimată	14,927	EUR					
Valoarea de piata / justa estimată	73,863	LEI					
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire		"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022					



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C3		
Destinație:	Camera pompelor (Uzina de Apa)		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	1910		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	335	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	335	mp	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P, Structura zidarie caramida portanta, acoperis tabla
Tamplarie: PVC; Finisaje: medii, Monument istoric

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundatie	FCBS	335	93.49	31,318	1	1	31,318.03
Suprastructura	Suprastructura zidarie portanta cu planseu de boltisoare	335	726.13	243,253	1	1	243,252.94
Invelitoare	INVTZ	335	77.58	25,990	1	1	25,990.04
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							300,561.00

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj exterior	Fatada cu metope acadramente si basoreliefuli	335	267.93	89,757	1	1	89,756.68
Finisaj interior	FOBFS	335	357.92	119,904	1	1	119,903.50
Instalati electrice	ELINGR	335	41.89	14,034	1	1	14,034.21
Sanitare	LAWWC	1	401.47	401	1	1	401.47
Instalati incalzire	INCELFS	335	30.54	10,229	1	1	10,229.47
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATI							234,325.34

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR	534,886.34
PREȚ FINAL EURO / MP	1,596.68

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normaliv P25, P135/1999
Depreciere fizica	534,886	85%	454,653	80,233	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	80,233	

Valoarea de piata / justa estimată	80,233	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	397,017	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire "Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE

Denumire:	C4		
Destinație:	Birouri sediu		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	anul'60		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	432	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	432	mp	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Regim de inaltime: P; Structura beton si zidarie caramida, acoperis tabla;
Tamplarie PVC; Finisaje: medii

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundatie	Beton simplu FCBS V1	432	93.49	40,386	1	1	40,386.23
Structura	6ZIDCAR24PFS	432	227.94	98,469	1	1	98,468.73
Invelitoare	INVTL	432	111.39	48,121	1	1	48,121.25
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							186,976.21

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj	FOBFS	432	357.92	154,622	1	1	154,621.83
Instalati electrice	ELINGR	432	30.31	13,095	1	1	13,095.41
Sanitare	LAVWC	6	401.47	2,409	1	1	2,408.83
Instalati incalzire	INCELFS	432	44.38	19,172	1	1	19,171.68
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							189,297.74

TOTAL CONSTRUCTII - EUR

376,273.95

PREȚ FINAL EURO / MP

871.00

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	376,274	60%	225,764	150,510	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	150,510	
Valoarea de piata / justa estimata	150,510	EUR			
Valoarea de piata / justa estimata	744,769	LEI			

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

FISA DE EVALUARE A CONSTRUCTIILOR	
1. Date identificare	
- Obiectiv	C6 PTE
- adresa	Str Uzinei nr.2
- proprietar	Primaria Mun.Giurgiu
- date carte funciara	-
- Data P.I.F.	60.'70 Vechime (ani)= 55
2. Date constructive	
- Regim inaltime	P
- Suprafata construita	63.00 mp
- Suprafata construita desfășurată	63.00 mp
2. Caracteristici specifice obiectivului	
Structura (fundatii, stalpi, grinzi, plansee, sarpanta, invelitoare)	Schelet din beton armat, pereti exteriori din zidarie de caramida, acoperis din beton armat monolit sau prefabricat prevazut cu izolatie hidrofuga din panza bitumata si izolatie termica (partial) si acoperis sarpanta de lemn cu inv tabla zincata.
Inchidere si compartimentari	zidarie de caramida;
Tamplarie interioara, exterioara	metalica
Finisaje interioare, exterioare	tencuieli interioare driscuite, la exterior tencuieli driscuite si zugraveli obisnute;
Pardoseli	ciment
Dotări	Corpul de comanda este compartimentat, sala de conexiuni nu este compartimentata. Instalatie electrica de iluminat si de forta. Incalzire pe circa 30% din aria desfasurata a cladirii (numai corpul de comanda). Ventilatie naturala dirijata la acumuloare.
Finisaj	mediu
Stare tehnica actuala	Buna
3. Evaluare	
Pentru evaluare se utilizeaza Catalog de reevaluare nr.101 pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor din industria producatoare de energie electrica, fișa nr. 5, 6, varianta I, colectia MATRIX ROM 1995	
pret barem 1965	
<u>Valoarea de inlocuire specifica (Vis)</u>	
Construcție	1160.00 lei/mpAd
Instalații electrice	46.00 lei/mpAd
Instalații sanitare	11.00 lei/mpAd
Instalații încălzire centrala	33.00 lei/mpAd
<u>Vis=</u>	<u>1250.00 lei/mpAd</u>
<u>Valoare de inlocuire corectata (Vic)</u>	<i>Vic=Vis+C (C-suma algebrica a corectiilor)</i>
Total corectii	0.00 lei/mpAd
<u>Vic=</u>	<u>1,250.00 lei/mpAd</u>
<u>Valoarea de inlocuire totala (Vit)</u>	<i>Vit=Vic x Ad (Ad=aria desfasurata)</i>
<u>Vit=</u>	<u>78,750.00 lei vechi</u>
<u>Valoarea de inlocuire actualizata (Via)</u>	<i>Via=Vit x k (k- indice de actualizare)</i>
Pentru actualizarea valorii de inlocuire la nivel de preturi 2020 se aplică indicii de actualizare a construcțiilor recomandați de C.E.T.-R., corelați cu indicii elaborati de INCERC - M.L.P.A.T., Expertiza tehnică 148/septembrie 2019, corespunzător grupei 2.6 (transportul energiei electrice)	
	k= 26,841.038
Se scade TVA - 19 %	Via= 211,400 RON
	33,753 RON
VALOARE TOTALA DE INLOCUIRE =	177,647 RON
<u>Valoarea actualizata ramasa (Vra)</u>	<i>Vra=Via x (1-Dcum) (Dcum=deprecierea cumulata)</i>
Deprecierea cumulata este compusa din deprecierea economica, funcțională, cauze externe	
DEPRECIERI:	
a. DEPRECIERE FIZICA	
- este compusă din: uzură fizică recuperabilă, (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou, și se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice, sau oboseala materialelor)	
* vechimea (ani)	55
* starea tehnica	Buna
Conform indicativului din Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe P135-95 Grupa 1 Constructii, subgrupa -1.1 Constructii industriale, Anexa nr.2	
	Dfizica= 54%
b. DEPRECIERE FUNCTIONALA	
- uzura morală, dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea construcției din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate	
	Dfunctional= 25%
c. DEPRECIERE CAUZE EXTERNE	
- se datorează unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.	
	Dcauze externe= 0%
	Dcum= 66%
VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA =	61,288 RON
VALOARE JUSTA =	61,300 RON

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE

Denumire:	C7		
Destinație:	Bazin pentru inmagazinarea apei		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	ani'60		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	1813	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	1813	mp	
Cubaj	5000	mc	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Regim de inaltime: P; Structura beton beton armat, acoperis carton bituminos
Tamparie: PVC; Finisaje: medii

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Volum (mc)	Cost / mc	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Rezervor	Rezervor semi-ingropat	5,000	285.59	1,427,935	1	1	1,427,934.85
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							1,427,934.85

Nr. cr.	Simbol	Volum (mc)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							0.00

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR 1,427,934.85

PREȚ FINAL EURO / MP 787.61

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	1,427,935	70%	999,554	428,380	
Depreciere funcționala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	428,380	

Valoarea de piata / justa estimată 428,380 EUR

Valoarea de piata / justa estimată 2,119,753 LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire "Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE			
Denumire:	C8		
Destinație:	Bazin pentru inmagazinarea apei		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	anul'60		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	1653	mp	
Dimensiuni, suprafata destasurata	1653	mp	
Cubaj	4000	mc	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	
Regim de inaltime:	P; Structura beton beton armat, acoperis carton bituminos;
Tamplarie:	PVC; Finisaje: medii

3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE INLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Volum (mc)	Cost / mc	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Rezervor	Rezervor semi-ingropat	4,000	285.59	1,142,348	1	1	1,142,347.88
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							

Nr. cr.	Simbol	Volum (mc)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							
							0.00

TOTAL CONSTRUCTII - EUR 1,142,347.88

PREȚ FINAL EURO / MP 691.08

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	
Depreciere fizica	1,142,348	70%	799,644	342,704	Normativ P25, P135/1999
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	342,704	

Valoarea de piata / justa estimată	342,704	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	1,695,802	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire "Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE	
Denumire:	C9
Destinație:	Stalp inalta tensiune L.E.A
Carte Funciara	
Numar Cadastral	
Anul PIF:	anii 70
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu
Suprafata construita sol	27 mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	- mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	
Stalp LEA inalta tensiune	

3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / buc	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundatii	FSTMET	1	432.69	433	1	1	432.69
Stalp	SBPE E 14/2	1	245.34	245	1	1	245.34
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							678.03

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATI							0.00

TOTAL CONSTRUCTII - EUR	678.03
PREȚ FINAL EURO / MP	25.11

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	678	10%	68	610
Depreciere functionala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	610

Valoarea de piata / justa estimată	610 EUR
Valoarea de piata / justa estimată	3,018 LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire "Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009, Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C10		
Destinație:	Arhivă		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	anii'60		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	37	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	37	mp	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P; zidarie caramida, acoperis carton bituminos;
Tamplariemetal; Finisaje:inferioare

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Structura	6ZIDCAR24PFS	37	227.94	8,434	1	1	8,433.66
Invelitoare	TERNE	37	126.04	4,664	1	1	4,663.60
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							13,097.27

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj	FOBFS	37	357.92	13,243	1	1	13,243.07
Instalații electrice	ELINGR	37	30.31	1,122	1	1	1,121.60
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							14,364.67

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

27,461.94

PREȚ FINAL EURO / MP

742.21

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	
Depreciere fizica	27,462	60%	16,477	10,985	Normativ P25, P135/1999
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	10,985	

Valoarea de piata / justa estimată 10,985 EUR

Valoarea de piata / justa estimată 54,357 LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C11		
Destinație:	Arhivă		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	anul 60		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	30	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	30	mp	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P; zidarie caramida, acoperis carton bituminos
Tamplari metal, Finisaje inferioare

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total
		(mp)/Numar	A	B	C=AxB	distanță (1)	(2)
		30	227.94	6.838	1	1	6.838.11
Structura	6ZIDCAR24PFS	30	227.94	6.838	1	1	6.838.11
Invelitoare	TERNE	30	126.04	3.781	1	1	3.781.30
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							10.619.40

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total
		(mp)/Numar	A	B	C=AxB	distanță (1)	(2)
		30	357.92	10.738	1	1	10.737.63
Finisaj	FOBFS	30	357.92	10.738	1	1	10.737.63
Instalatii electrice	ELINGR	30	30.31	909	1	1	909.40
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							11.647.03

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

22,266.43

PREȚ FINAL EURO / MP

742.21

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	22,266	60%	13,360	8,907
Depreciere functionala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	8,907

Normativ P25, P135/1999

Valoarea de piata / justa estimată 8,907 EUR

Valoarea de piata / justa estimată 44,075 LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE	
Denumire:	C12
Destinație:	Laborator
Carte Funciara	
Numar Cadastral	
Anul PIF:	anul 2015
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu
Suprafata construita sol	27 mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	27 mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	
Regim de inaltime:	P, constructie provizorie tip container. Tamplarie PVC, Finisaje medii

3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Container	C006	1	6.100.00	6.100	1	1	6.100.00
Platforma	PLTFBA	27	77.42	2.090	1	1	2.090.35
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							8.190.35

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalații electrice	ELINGR	27	30.31	818	1	1	818.46
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							818.46

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR	9.008.82
PREȚ FINAL EURO / MP	333.66

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	
Depreciere fizica	9,009	20%	1,802	7,207	Normaliv P25, P135/1999
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	7,207	
Valoarea de piata / justa estimată	7,207	EUR			
Valoarea de piata / justa estimată	35,662	LEI			

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

Oferte vanzare containere
<https://www.palmex.ro/preturi-containere>

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE	
Denumire:	C13
Destinație:	Put forat de mare adâncime
Carte Funciara	
Numar Cadastral	
Anul PIF:	anul 60
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu
Suprafața construită sol	72 mp
Adâncime	613 ml

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE	
Put forat de mare adâncime	

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Volum (mc)	Cost / ml	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Put	PUTBETON	613	72.25	44.287	1	1	44.287.43
Camin	CAPA2	1	1.148.31	1.148	1	1	1.148.31
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							45.435.75

Nr. cr.	Simbol	Volum (mc)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							0.00

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR	45.435.75
PREȚ FINAL EURO / MP	74.12

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	45.436	50%	22.718	22.718
Depreciere functionala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	22.718

Valoarea de piata / justa estimată	22,718	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	112,415	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire "Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C14	
Destinație:	Arhivă	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PIF:	anii 2000	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata construita sol	122	mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	122	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P; construcție fara fundatie, structura metalica, acoperis panouri isopan

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura	ZND8H4-6	122	130.85	15,964	1	1	15,964.07
Inchideri perimetrale	INVTZ	122	77.58	9,465	1	1	9,465.03
Platforma	PLTFBA	122	77.42	9,445	1	1	9,445.30
Invelitoare	POLIS-40-8	122	47.47	5,791	1	1	5,791.44
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							40,665.84

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalații electrice	EL1DZN	122	10.41	1,270	1	1	1,269.73
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							1,269.73

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR	41,935.57
PREȚ FINAL EURO / MP	343.73

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	41,936	80%	33,548	8,387	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	8,387	

Valoarea de piata / justa estimată	8,387	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	41,501	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire "Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE	
Denumire:	C15
Destinație:	Garaj utilaje grele
Carte Funciara	
Numar Cadastral	
Anul PFI:	anii 2000
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu
Suprafata construita sol	134 mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	134 mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE	
Regim de inaltime: P; construcție fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata	

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura	ZND8H4-6	134	130.85	17,534	1	1	17,534.30
Inchideri perimetrare	INVTZ	134	77.58	10,396	1	1	10,396.01
Platforma	PLTFBA	134	77.42	10,374	1	1	10,374.35
Invelitoare	INVTZ	134	77.58	10,396	1	1	10,396.01
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							48,700.69

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalatii electrice	EL10ZN	134	10.41	1,395	1	1	1,394.62
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							1,394.62

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR	50,095.31
PREȚ FINAL EURO / MP	373.85

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	50,095	80%	40,076	10,019	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	10,019	
Valoarea de piata / justa estimată	10,019	EUR			
Valoarea de piata / justa estimată	49,577	LEI			

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire "Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII

afletă în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483

1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE

Denumire:	C16		
Destinație:	Arhiva		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PFI:	anul 2015		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	62	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	62	mp	



2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Regim de inaltime: P, constructie provizorie tip container. Tamplarie PVC, Finisaje:medii

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Container	C006	2	6,100	12,200	1	1	12,200.00
Platforma	PLTFBA	62	77.42	4,800	1	1	4,800.07
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							17,000.07

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalatii electrice	ELINGR	62	30.31	1,879	1	1	1,879.43
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							1,879.43

TOTAL CONSTRUCTII - EUR

18,879.51

PREȚ FINAL EURO / MP

304.51

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	
Depreciere fizica	18,880	20%	3,776	15,104	Normativ P25, P135/1999
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	15,104	

Valoarea de piata / justa estimată 15,104 EUR

Valoarea de piata / justa estimată 74,739 LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

Oferte vanzare containere
<https://www.palmex.ro/prețuri-containere>

Sanitare

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII							
aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu							
Data evaluării:		07.10.2021					
Curs valutar la data evaluării:		4.9483					
1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE							
Denumire:	C17						
Destinație:	Laborator+birou						
Carte Funciara							
Numar Cadastral							
Anul PIF:	anul 2015						
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu						
Suprafata construita sol	68	mp					
Dimensiuni, suprafata desfasurata	68	mp					
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE							
Regim de inaltime: P; constructie provizorie tip container. Tamplarie PVC; Finisaje medii							
3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT							
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Container	C006	2	6.100	12.200	1	1	12.200.00
Platforma	PLTFBA	68	77.42	5.265	1	1	5.264.60
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							17.464.60
Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj	FOBFS	68	357.92	24.339	1	1	24.338.62
Instalatii electrice	ELINGR	68	30.31	2.061	1	1	2.061.31
Sanitare	LAWWC	1	401.47	401	1	1	401.47
Instalatii incalzire	INCELFS	68	44.38	3.018	1	1	3.017.76
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							29.819.17
TOTAL CONSTRUCȚII - EUR							47.283.77
PREȚ FINAL EURO / MP							695.35
4. CALCULUL DEPRECIERILOR							
Denumirea subansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)			
Depreciere fizica	47.284	45%	21.278	26.006	Normativ P25, P135/1999		
Depreciere functionala		0%	0	0			
Depreciere economica		0%	0	26.006			
Valoarea de piata / justa estimată	26,006	EUR					
Valoarea de piata / justa estimată	128,685	LEI					
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire		"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de Actualizare IROVAL-2021-2022			Oferte vanzare containere https://www.palmex.ro/prețuri-containere		



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C18	
Destinație:	Birouri	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PFI:	anul 2015	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata construita sol	42	mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	42	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P; constructie provizorie tip container. Tamplarie PVC; Finisaje: medii

3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE INLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
Container	C011	2	4,750	9,500	1	1	9,500.00
Platforma	PLTFBA	42	77.42	3,252	1	1	3,251.66
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							12,751.66

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
Instalatii electrice	ELINGR	42	30.31	1,273	1	1	1,273.16
Instalatii incalzire	INCELFS	42	33.14	1,392	1	1	1,391.99
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							2,665.16

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

15,416.82

PREȚ FINAL EURO / MP

367.07

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	15,417	20%	3,083	12,333
Depreciere functionala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	12,333

Valoarea de piata / justa estimată	12,333	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	61,027	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

Oferte vanzare containere
<https://www.palmex.ro/prețuri-containere>

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C19		
Destinație:	Birou		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	anul 2015		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	29	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	29	mp	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P; constructie provizorie tip container; Tamplarie PVC;
Finisaje: medii

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total corectat
		(mp)/Numar	A	B	C=AxB	Distanță (1)	
					D <td>E <td>F=CxDxE</td> </td>	E <td>F=CxDxE</td>	F=CxDxE
Container	C006	1	6,100	6,100	1	1	6,100.00
Platforma	PLTFBA	29	77.42	2,245	1	1	2,245.20
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							8,345.20

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total corectat
		(mp)/Numar	A	B	C=AxB	Distanță (1)	
					D <td>E <td>F=CxDxE</td> </td>	E <td>F=CxDxE</td>	F=CxDxE
Instalatii electrice	ELINGR	29	30.31	879	1	1	879.09
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							879.09

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

9,224.29

PREȚ FINAL EURO / MP

318.08

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	9,224	20%	1,845	7,379	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	7,379	
Valoarea de piata / justa estimată	7,379	EUR			
Valoarea de piata / justa estimată	36,514	LEI			

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

Oferte vanzare containere
<https://www.palmex.ro/prețuri-containere>

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE

Denumire:	C20	
Destinație:	Platforma depozit materiale	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PIF:	anul 2015	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata construita sol	185	mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	185	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Regim de inaltime: platforma beton si imprejmuire plasa zincata

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(ml,mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Imprejmuire	IMPLLZN	56	36	2,009	1	1	2,008.77
Platforma	PLTFBA	185	77.42	14,323	1	1	14,322.80
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							16,331.57

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(ml,mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							0.00

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP

16,331.57

88.28

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	16,332	30%	4,899	11,432	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	11,432	

Valoarea de piata / justa estimata	11,432	EUR
Valoarea de piata / justa estimata	56,569	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

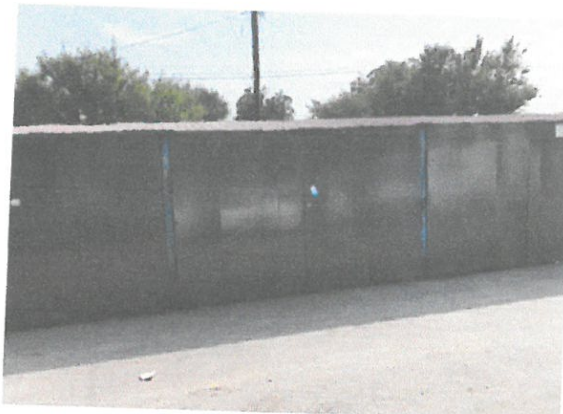
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483

1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE	
Denumire:	C21
Destinație:	Vestiare
Carte Funciara	
Numar Cadastral	
Anul PIF:	anii 2000
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu
Suprafata construita sol	104 mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	104 mp



2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE	
Regim de inaltime:	P, construcție fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura	ZND6H4-6	104	130.85	13,609	1	1	13,608.71
Inchideri perimetrare	INVTZ	104	77.58	8,069	1	1	8,068.55
Platforma	PLTFBA	104	77.42	8,052	1	1	8,051.73
Invelitoare	INVTZ	104	77.58	8,069	1	1	8,068.55
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							37,797.55

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalatii electrice	EL1DZN	104	10.41	1,082	1	1	1,082.39
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							1,082.39

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP

38,879.94
373.85

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	
Depreciere fizica	38,880	80%	31,104	7,776	Normativ P25, P135/1999
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	7,776	

Valoarea de piata / justa estimată	7,776	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	38,478	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE	
Denumire:	C22
Destinație:	Atelier Mecanic
Carte Funciara	
Numar Cadastral	
Anul PIF:	anii 2000
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu
Suprafata construita sol	104 mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	104 mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE	
Regim de inaltime:	P, constructie fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura	ZND8H4-8	104	154.17	16,034	1	1	16,034.11
Inchideri perimetrare	INVTZ	104	77.58	8,069	1	1	8,068.55
Platforma	PLTFBA	104	77.42	8,052	1	1	8,051.73
Învelitoare	INVTZ	104	77.58	8,069	1	1	8,068.55
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							40,222.95

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalatii electrice	EL1DZN	104	10.41	1,082	1	1	1,082.39
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							1,082.39

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP

41,305.34
397.17

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	41,305	80%	33,044	8,261	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	8,261	

Valoarea de piata / justa estimată	8,261	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	40,878	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE		
Denumire:	C23	
Destinație:	birouri dispecerat	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PIF:	anii'60	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata constructiia sol	236	mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	708	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE	
Regim de inaltime:	P+1E+M; Structura beton si zidarie caramida P+E, mansarda lemn, acoperis tabla; Tamplarie PVC; Finisaje:medii

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructura V1	ISCADREV1	236	142.43	33,614	1	1	33,614.13
Structura	6ZIDCAR24EFS	472	227.94	107,586	1	1	107,586.20
Structura mansarda	MANSUCARN	236	102.36	24,157	1	1	24,156.58
Invelitoare	INVTL	236	111.39	26,288	1	1	26,288.46
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							191,645.37

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj	FOBFS	708	357.92	253,408	1	1	253,408.00
Instalati electrice	ELINGR	708	30.31	21,462	1	1	21,461.92
Sanitare	LAVWC	3	401.47	1,204	1	1	1,204.41
Instalati incalzire	INCELFS	708	33.14	23,465	1	1	23,465.03
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							299,539.36

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP 491,184.73

693.76

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normaliv P25, P135/1999
Depreciere fizica	491,185	60%	294,711	196,474	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	196,474	
Valoarea de piata / justa estimată	196,474	EUR			
Valoarea de piata / justa estimată	972,212	LEI			

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483

1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE

Denumire:	C24	
Destinație:	Depozit materiale	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PIF:	anii 2000	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata construita sol	151	mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	151	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Regim de inaltime: P; constructie fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata

3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura	ZND8H4-6	151	130.85	19,759	1	1	19,758.81
Inchideri perimetrare	INVTZ	151	77.58	11,715	1	1	11,714.91
Platforma	PLTFBA	151	77.42	11,690	1	1	11,690.50
Invelitoare	INVTZ	151	77.58	11,715	1	1	11,714.91
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							54,879.13

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalatii electrice	EL1DZN	151	10.41	1,572	1	1	1,571.55
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							1,571.55

TOTAL CONSTRUCTII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP

56,450.68
373.85

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	56,451	80%	45,161	11,290
Depreciere functionala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	11,290

Normativ P25, P135/1999

Valoarea de piata / justa estimată	11,290	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	55,866	LEI

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de inlocuire

"Costuri de reconstructie, Costuri de inlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL Bucuresti 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C25	
Destinație:	Magazie	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PIF:	anii 2000	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata construita sol	30	mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	30	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P, construcție fara fundație, structura metalica, acoperis tabla ondulata

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura	ZND8H4-6	30	130.85	3.926	1	1	3.925.59
Inchideri perimetrare	INVTZ	30	77.58	2.327	1	1	2.327.47
Platforma	PLTFBA	30	77.42	2.323	1	1	2.322.62
Invelitoare	INVTZ	30	77.58	2.327	1	1	2.327.47
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							10,903.14

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalatii electrice	EL1DZN	30	10.41	312	1	1	312.23
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							312.23

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP

11,215.37
373.85

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	11,215	80%	8,972	2,243	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	2,243	

Valoarea de piata / justa estimată	2,243	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	11,099	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C26		
Destinație:	Abelier		
Carta Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	anii 2000		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	68	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	68	mp	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P. zidarie caramida, acoperis tabla: Tamplarie:PVC, Finisaje:medii

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Structura	6ZIDCAR24PFS	68	227.94	15.500	1	1	15.499.71
Învelișoare	INVIZ	68	77.58	5.276	1	1	5.275.59
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							20.775.30

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj	FOBFS	68	357.92	24.339	1	1	24.338.62
Instalații electrice	ELINGR	68	30.31	2.061	1	1	2.061.31
Instalații incalzire	INCELFS	68	33.14	2.254	1	1	2.253.70
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							28.653.64

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP

49,428.94

726.90

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CEB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	
Depreciere fizica	49.429	70%	34.600	14.829	Normativ P25, P135/1999
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	14.829	

Valoarea de piata / justa estimată 14,829 EUR

Valoarea de piata / justa estimată 73,378 LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483

1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C27	
Destinație:	Magazie	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PFI:	anii 2000	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata construita sol	15	mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	15	mp



2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P; construcție fara fundație, structura metalica, acoperis tabla ondulata

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura	ZND8H4-6	15	130.85	1,963	1	1	1,962.80
Inchideri perimetrare	INVTZ	15	77.58	1,164	1	1	1,163.73
Platforma	PLTFBA	15	77.42	1,161	1	1	1,161.31
Invelitoare	INVTZ	15	77.58	1,164	1	1	1,163.73
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							5,451.57

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalații electrice	EL1DZN	15	10.41	156	1	1	156.11
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							156.11

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP

5,607.68

373.85

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	5,608	80%	4,486	1,122
Depreciere functionala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	1,122

Normativ P25, P135/1999

Valoarea de piata / justa estimată	1,122	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	5,552	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚIE

aflată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C28		
Destinație:	Garaj		
Carte Funciara			
Numar Cadastral			
Anul PIF:	anii 2000		
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu		
Suprafata construita sol	108	mp	
Dimensiuni, suprafata desfasurata	108	mp	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime P, constructie fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura	ZND8H4-6	108	130.85	14,132	1	1	14,132.13
Inchideri perimetrare	INVTZ	108	77.58	8,379	1	1	8,378.88
Platforma	PLTFBA	108	77.42	8,361	1	1	8,361.42
Învelitoare	INVTZ	108	77.58	8,379	1	1	8,378.88
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							39,251.30

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Instalații electrice	EL1DZN	108	10.41	1,124	1	1	1,124.02
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							1,124.02

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

40,375.32

PREȚ FINAL EURO / MP

373.85

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	
Depreciere fizica	40,375	70%	28,263	12,113	Normativ P25, P135/1999
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	12,113	
Valoarea de piata / justa estimată	12,113	EUR			
Valoarea de piata / justa estimată	59,939	LEI			

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C29	
Destinație:	Anexa (WC)	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PIF:	anul '60	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata construita sol	15	mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	15	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de inaltime: P; i zidarie caramida, acoperis tabla: Tamplarie:PVC; Finisaje:medii

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Structura	6ZIDCAR24PFS	15	227.94	3,419	1	1	3,419.05
Învelitoare	INVTZ	15	77.58	1,164	1	1	1,163.73
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							4,582.79

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Finisaj	FOBFS	15	357.92	5,369	1	1	5,368.81
Instalații electrice	ELINGR	15	30.31	455	1	1	454.70
Sanitare	LAVWC	2	401.47	803	1	1	802.94
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							6,626.46

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

11,209.24

PREȚ FINAL EURO / MP

747.28

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normativ P25, P135/1999
Depreciere fizica	11,209	60%	6,726	4,484	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	4,484	
Valoarea de piata / justa estimată	4,484	EUR			
Valoarea de piata / justa estimată	22,188	LEI			

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚIE

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C30	
Destinație:	Anexa	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PIF:	anii 2000	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafata construita sol	7	mp
Dimensiuni, suprafata destasurata	7	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Regim de înalțime: P; construcție fara fundatie, structura metalica, acoperis tabla ondulata

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
Suprastructura	ZND8H4-6	7	130.85	916	1	1	915.97
Inchideri perimetrare	INVTZ	7	77.58	543	1	1	543.08
Platforma	PLTFBA	7	77.42	542	1	1	541.94
Invelitoare	INVTZ	7	77.58	543	1	1	543.08
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							2,544.07

Nr. cr.	Simbol	Suprafata	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		(mp)/Numar					
Instalatii electrice	EL1DZN	7	10.41	73	1	1	72.85
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							72.85

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

2,616.92

PREȚ FINAL EURO / MP

373.85

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)	Normaliv P25, P135/1999
Depreciere fizica	2,617	80%	2,094	523	
Depreciere functionala		0%	0	0	
Depreciere economica		0%	0	523	
Valoarea de piata / justa estimată	523	EUR			
Valoarea de piata / justa estimată	2,588	LEI			

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTII

afiată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE	
Denumire:	C32
Destinație:	Stalp inalta tensiune L.E.A
Carte Funciara	
Numar Cadastral	
Anul PIF:	anii 70
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu
Suprafata construita sol	16 mp
Dimensiuni, suprafata desfasurata	- mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	
Stalp LEA inalta tensiune	

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / buc	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundatii	FSTMET	1	432.69	433	1	1	432.69
Stalp	SBPE E 14/2	1	245.34	245	1	1	245.34
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							678.03

Nr. cr.	Simbol	Suprafata (mp)/Numar	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATII							0.00

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

PREȚ FINAL EURO / MP

678.03
42.38

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subansamblului	CB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	678	10%	68	610
Depreciere funcționala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	610

Valoarea de piata / justa estimată	610	EUR
Valoarea de piata / justa estimată	3,018	LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009, Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚII

afată în domeniul public al Municipiului Giurgiu

Data evaluării: 07.10.2021
Curs valutar la data evaluării: 4.9483



1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCȚIE

Denumire:	C33	
Destinație:	Stalp înaltă tensiune L.E.A	
Carte Funciara		
Numar Cadastral		
Anul PIF:	anul 70	
Localizare:	Str Uzinei 2, Giurgiu	
Suprafața construită sol	7	mp
Dimensiuni, suprafața destasurată	-	mp

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCȚIE

Stalp LEA înaltă tensiune

3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	Simbol	Suprafața	Cost / buc	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total corectat
		(mp)/Numar		catalog	distanță (1)	(2)	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundatii	FSTMET	1	432.69	433	1	1	432.69
Stalp	SBPE E 14/2	1	245.34	245	1	1	245.34
TOTAL COST STRUCTURA SI ACOPERIS							678.03

Nr. cr.	Simbol	Suprafața	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție manoperă	Cost total corectat
		(mp)/Numar		catalog	distanță (1)	(2)	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
TOTAL COST FINISAJE SI INSTALATI							0.00

TOTAL CONSTRUCȚII - EUR

678.03

PREȚ FINAL EURO / MP

96.86

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

Denumirea subsansamblului	CIB (euro)	Grad de depreciere	CIN (EURO)	COST (EURO)
Depreciere fizica	678	10%	68	610
Depreciere functionala		0%	0	0
Depreciere economica		0%	0	610

Valoarea de piata / justa estimată 610 EUR

Valoarea de piata / justa estimată 3,018 LEI

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire

"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor
Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; Indici de
Actualizare IROVAL-2021-2022

VP COST = 1.430.564 EUR echivalent 7.078.860 LEI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

3.5 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodei prezentate a fost obținută următoarea valoare:


- Valoare piață proprietate prin **ABORDAREA PRIN COST: 1.719.524 EUR echiv. 8.508.721 LEI**
 - Valoare cladiri: 1.430.564 EUR echivalent 7.078.860 LEI,
 - Valoare teren: 288.960 EUR echivalent 1.429.861 LEI

pentru un curs de 1 euro =4.9483 la data de 07.10.2021



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

3.6 Documente:



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dol București nr. 49 - 51
tel. 004 0246 211 627, 213 651
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: armarose@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENT PATRIMONIU Nr. 176/04.07.2021

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Alcea Jieneasca, nr.7, parter, Bl.33, Sc.1, Ap.1
București

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.27965/03.06.2021, vă rugăm să procedați la întocmirea unui raport de evaluare pentru stabilirea valorii de inventar pentru următoarele construcții de pe Strada Uzinei nr.2:

- C1 - suprafață construită la sol = 45 mp - construcție definitivă, fundație beton+cărămidă
- C3 - suprafață construită la sol = 335 mp - imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă, construit în anul 1910 - camera pompei-monument istoric
- C4 - suprafață construită la sol = 432 mp - imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă - birouri sediu
- C6 - suprafață construită la sol = 63 mp Muntenia Sud -PTE
- C7 - suprafață la sol = 1813 mp imobil structura beton armat, acoperiș asfaltic, cponstruit în anul 1960-Bazin pentru magazinarea apei
- C8 - suprafață la sol = 1653 mp imobil structura beton armat, acoperiș asfaltic, construit în anul 1960-Bazin pentru magazinarea apei
- C9 - suprafață la sol = 27 mp stâlp înaltă tensiune L.E.A-ENEL Muntenia Sud
- C10 - suprafața construită la sol = 37 mp, imobil fără fundație, pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltic - Arhivă
- C11 - suprafață construită la sol = 30 mp, imobil fără fundație, pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltic - Arhivă
- C12 - suprafață construită la sol = 27 mp, construcție provizorie tip container - Laborator
- C13 - suprafață construită la sol = 72 mp, puț foraj de adâncime
- C14 - suprafață construită la sol = 122 mp, imobil fără fundație, structură metalică, acoperiș tablă ondulată - Arhivă

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 2016/679

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

S. Jol București, nr. 49 - 51
Tel: 0040246211627, 215633
mobil: 0040372725333

cod poștal 080044
fax: 0040246215405
e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

- C15 - suprafață construită la sol = 134 mp, imobil fără fundație, structura metalică, acoperiș tablă ondulată - Garaj utilaje grele
- C16 - suprafață construită la sol = 62 mp, construcție provizorie tip container - Arhivă
- C17 - suprafață la sol = 68 mp, imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă ondulată - Laborator + Birouri - containere
- C18 - suprafață construită la sol = 42 mp, construcție provizorie tip container - Birouri
- C19 - suprafață construită la sol = 29 mp, construcție provizorie tip container - Birouri
- C20 - suprafață construită la sol = 185 mp, Platforma Depozit Materiale
- C21 - suprafață construită la sol = 104 mp, Vestiare - provizorie
- C22 - suprafață desfășurată = 104, imobil structura metalică, acoperiș tablă - Atelier mecanic - provizoriu
- C23 - suprafață desfășurată = 708 mp, imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă - Birouri dispecerat P+1E+M
- C24 - suprafață desfășurată = 151 mp, imobil structură metalică - Depozit materiale
- C25 - suprafață desfășurată = 30 mp, imobil structura metalică - Magazie
- C26 - suprafață desfășurată la sol = 68 mp, imobil fără fundație, pereți cărămidă, acoperiș tablă - Atelier
- C27 - suprafață desfășurată = 15 mp, imobil structură metalică - Magazie
- C28 - suprafață desfășurată = 108 mp, imobil structura metalică - Garaj
- C29 - suprafață desfășurată = 15 mp, imobil fără fundație, cărămidă, acoperiș carton asfaltic - Anexa
- C30 - suprafață desfășurată = 7 mp, imobil structura metalică, acoperiș tablă - Anexa
- C32 - suprafață desfășurată = 16 mp, stâlp metalic înaltă tensiune L.E.A - ENEL Muntenia Sud
- C33 - suprafață desfășurată = 7 mp, stâlp înaltă tensiune L.E.A - ENEL Muntenia Sud.

PRIMAR:
Adrian ANGHELESCU

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARIU

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal
ale Regulamentului UE 2016.

1 (0) 88 (0)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRĂRE

privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, înscrise în Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.135/26.08.1999 modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.76/16.05.2002 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.27.512/16.07.2015;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.27.513/16.07.2015;
 - raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
 - raportul comisiei de buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
 - Hotărârile Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.135/26.08.1999 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu și nr.76/16.05.2002 privind completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu;
 - Dispoziția nr.178/28.01.2015 a Primarului municipiului Giurgiu, modificată prin Dispozițiile nr.236/06.02.2015, nr.500/16.03.2015 și nr.1211/22.06.2015 privind constituirea Colectivului de lucru pentru reactualizarea inventarului domeniului public al Municipiului Giurgiu;
 - prevederile Hotărârii Guvernului nr.968/2002 privind atestarea domeniului public al Județului Giurgiu, precum și al Municipiului Giurgiu, orașelor și comunelor din Județul Giurgiu, ale art.3, alin.(1) și alin.(4) și art.21 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr.548/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Legii nr.213/1998 și ale art.858 - 865 din Legea nr.287/2009 privind Noul Cod Civil.
- În temeiul art.36, alin.(1), alin.(2), alin.(9) și art.45 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se însușește modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, înscrise în anexa la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.135/26.08.1999, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.76/16.05.2002, evidențiat și detaliat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Art.2. Documentația cuprinzând bunurile prevăzute în anexa la hotărâre, se va transmite Consiliului Județean Giurgiu, în vederea aplicării procedurilor de actualizare a Hotărârii Guvernului nr.968/05.09.2002 privind atestarea domeniului public al Județului Giurgiu, precum și al Municipiului Giurgiu, orașelor și comunelor din Județul Giurgiu.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Institutelor Prefecturii - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu, Direcției Economice, Direcției Dezvoltare, Investiții, Direcției Programe Europene, Direcției Servicii Publice, Arhitectului Șef din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale a municipiului Giurgiu și Consiliului Județean Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu netre

Giurgiu, 29 Iulie 2015
Nr. 273

Adoptată cu un număr de 12 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenti

COMUNICAT DE PRESA

MUNICIPIUL GIURGIU

însoțit de Consiliul Local prin Hotărârea nr. 273 din 29.07.2015

COMISIA CENTRALĂ PENTRU ORGANIZAREA, INVENTARIERE, ȘI SUPRAVECHEREA
OPERATIUNII DE INVENTARIERE A DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU

Primarul Municipiului Giurgiu

Nicolae Barbu



INVENTARUL
bunurilor ce aparțin domeniului public al municipiului GIURGIU

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz dării în folosință	Valoarea de inventar lei	Situația juridică
a.						
0	1	2	3	4	5	6
1	1.3.7.2	Bd. Acad. Miron Nicolescu, Cat II	S = 17.146 mp Asfalt	1999	4192301,75	HG 968/05.05.2002 HCL M nr 271/29.07.2015 pv 2459/28.01.2014 pv 14036/26.08.05 pv 10835/23.06.04 pv 14377/26.06.07 pv 1735/11.05.2012 HG 958/05.09.2002
2	1.3.7.2	Ul. Albăstrelelor, Cat III	S = 270 mp	1930	8021,99	
3	1.3.7.1	Str. Albanelor, Cat IV	Dalgă beton S = 357 mp Pământ + balast	1922	60588,08	HG 969/05.09.2002 PV 2755/20.10.08

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

63.	Teren	CF 36133 St=1000 mp afereat clădire Parchetul de pe lângă judecătoria Giurgiu Soseaua Bucuresti nr.57 CF 4445/N		320.100,00	HCLM 186/2006 HCLM 392/2006
64.	Teren	St=1026 mp afereat clădire Inspectoratului Scolar Județean Giurgiu Soseaua Bucuresti nr. 57		328.500,00	HCLM 187/2006
65.	Teren	St=500 mp afereat clădire Camera de Comerț, Industrie și Agricultură Giurgiu Soseaua Bucuresti nr 57 Nr.cad 5473 CF 7395/N		82.885,00	HCLM 267/2007 HCLM 56/2009
66.	Teren	St=500 mp afereat clădire Inspectoratul Județean în Construcții Soseaua București nr 57 CF 4445/N		150.100,00	HCLM 188/2006
67.	Teren	St=32107 mp Strada Uzinei nr 2 afereat clădire SC APA SERVICE SA		3.426.300,00	HCLM 113/2008 Prot9422/2008
68.	Teren	St=28000mp Stație de Epurare afereat zona de agrement „Steaua Dunări”		1.359.500,00	HCLM 328/2009 Prot21468/2009
69.	1.6.4 Spălătorie auto-	S=69 mp	2008	141.721,06	Pv 4716/2008

116

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

1953	Intrac service testat	2013	1684,00	Se include cont. HCLM nr.337/2013
1954	Video projector Toshiba (pn tip 150)	2013	1593,00	Se include cont. HCLM nr.337/2013



PREȘEDINTELE ȘEDINȚĂ,
SECRETAR
ROȘU PETRE

COMISIA CENTRALĂ
PENTRU ORGANIZAREA, INVENTARIEREA ȘI
SUPRAVEGHEREA OPERAȚIUNII DE INVENTARIERE
A DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PREȘEDINTE
Ghiță Nicolae – Administratorul Public al Municipiului Giurgiu

SECRETAR
Petre Roși – Secretarul Municipiului Giurgiu

MEMBRU
Cristina Ioana – Director Economic

Trăistă Cristiana – Director Executiv

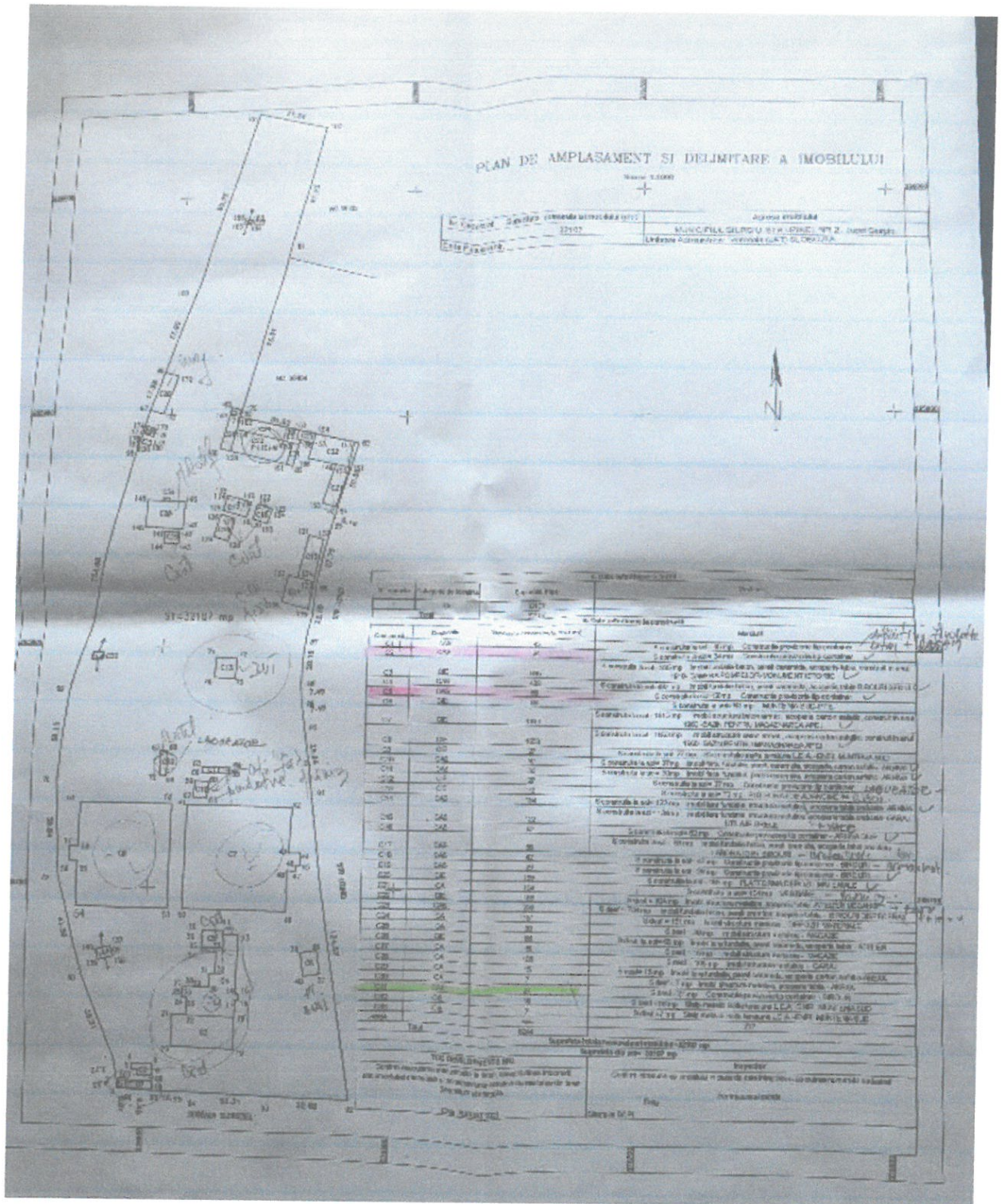
Ghinea Vasile – Serviciul Juridic

Steira Simona – Direcția Economică

Cornoiu Silvia – Serviciul Autorizații și Documentații
Urbanism

584

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

3.7 Fotografii:



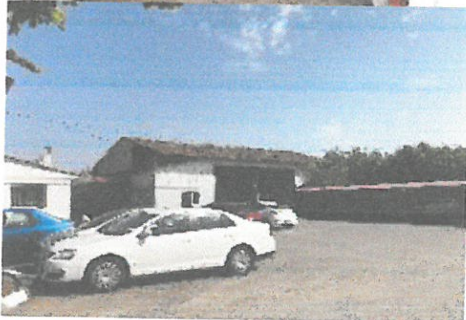
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PREȘEDINTE DE
ȘEBINTĂ,

SECRETAR GENERAL,

Pag 65