

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea majorării capitalului social al Societății Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A., de către Municipiul Giurgiu, cu suma de 207.774 lei, aport în natură

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.50.162/ 27.10.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Servicii Publice – Compartimentul Energetic și Asociației de Proprietari, înregistrat la nr.50.168/27.10.2021;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de servicii publice, muncă și protecție socială;
- Extrasul de carte funciară pentru informare nr.73.828/07.09.2021 privind terenul intravilan din Șoseaua Sloboziei, nr.194, Giurgiu, cu numărul cadastral 33291;
- Decizia Consiliului de Administrație al Societății Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A. nr.24/02.09.2021;
- Adresa Societății Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A. nr.3.390/16.09.2021 înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.43.499/16.09.2021;
- referatul Direcției Servicii Publice prin Compartimentul Energetic și Asociației de Proprietari nr.44.313/22.09.2021 prin care s-a solicitat ca Direcția Patrimoniu, cu competențe în acest sens, să se ocupe de stabilirea valorii acestui teren în baza unei expertize de specialitate;
- adresa nr.44.313 /23.09.2021 prin care documentația aferentă stabilirii valorii terenului în baza unei expertize de specialitate a fost înaintată documentația Direcției Patrimoniu;
- Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Asociațiilor nr.10 din 20.09.2021 privind solicitarea emiterii unei hotărâri de consiliul local, având ca obiect aprobarea majorării de capital social sub formă de aport în natură a terenului în suprafață de 3.500,00 mp., identificat cu numărul cadastral 33291, din Municipiul Giurgiu, Șoseaua Sloboziei, nr.194;
- raport de evaluare nr.48.796/18.10.2021 întocmit de JUSTCONTA BUSINESS S.R.L., evaluator Corabie Iulian pentru terenul intravilan în suprafață de 3.500.00 mp., situat în Șoseaua Sloboziei, nr.194;
- prevederile art.113, lit.,f” și art.210, 212 din Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„a”, alin.(3), lit. „d”, art.139, alin.(3), lit.„a” și h și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgentă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare al a terenului intravilan cu destinația curți-construcții, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Sloboziei, nr.194, identificat cu numărul cadastral 33291, prevăzut în anexa parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă majorarea capitalului social al Societății Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A. cu aportul în natură adus de Municipiul Giurgiu constând în terenu intravilan cu destinația curți-construcții, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Sloboziei, nr.194, identificat cu numărul cadastral 33291.

Art.3. Se aprobă majorarea numărului de acțiuni de la 59.000 cu valoarea nominală de 10 lei la 79.777 cu o valoare nominală de 10, prin emiterea unui număr de 20.777 acțiuni noi.

Art.4. Se aprobă modificarea și completarea actului constitutiv al Societății Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A., ca urmare amajorării capitalului social, potrivit prezentei.

Art.5. Se acordă mandat special domnului Gâdea Gheorghe și doamnei Săndulescu Petronela – Marinela, reprezentanți al Municipiului Giurgiu în Adunarea Generală a Acționarilor, pentru a vota modificarea și completarea Actului constitutiv conform prezentei hotărâri.

Art.6. Se mandatează domnul Cepraga Sorin Cornel - director general la Societatea Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A. pentru întocmirea și semnarea Actului adițional de modificare și completare a Actului constitutiv actualizat și pentru îndeplinirea procedurilor legale pentru înregistrarea modificărilor intervenite la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu.

Art.7. Predarea terenului ce constituie aport în natură la capitalul social al Societății Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A., se face pe bază de protocol de predare-primire încheiat între Societatea Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A. și Municipiul Giurgiu.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului privind legalitatea, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Servicii Publice – Compartimentul Energetic și Asociației de Proprietari, Direcției Economice, Direcției Patrimoniu, reprezentanților Municipiului Giurgiu în Adunarea Generală a Acționarilor la Societatea Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A. și domnului Cepraga Sorin Cornel în calitate de director general la Societatea Uzina Termoelectrica Production Giurgiu S.A., în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bușcu Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **28 octombrie 2021**
Nr. **390**

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	48.796
anul.....luna.....ziua.....	2021 10 18

Raport de Evaluare

**Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-
constructii**



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Evaluator Corabie Iulian

Octombrie 2021

Pag 1

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

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

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

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

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
- 5.1.1. Abordarea prin piata

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**

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

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Strada Sloboziei 194, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea unei eventuale vanzari
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	11.10.2021
Data inspectiei:	04.10.2021
Data raportului:	11.10.2021
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.9470 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 11.10.2021, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4.9470 Leu/Euro sunt:

Valoare proprietate: 42.000 EUR echivalent 207.774 RON

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

NOTA:

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

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

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

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 3500 mp ce se află localizată în Municipiul Giurgiu, pe Strada Sloboziei 194, în incinta CET Giurgiu, Județ Giurgiu.

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

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

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea unei eventuale vânzări

Data evaluării: 11.10.2021

Data inspecției: 04.10.2021

Data raportului: 11.10.2021

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2021

Tel: 0758 318 256

E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Adresa nr 44856/24.09.2021 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de carte funciara nr.33291 nr.cerere 73828/07.09.2021 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc.1:1000

1.5. Clauze de confidentialitate

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

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 3500 mp

Adresa: Strada Sloboziei 194, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu, dobandit prin lege, cota 1/1.

Describe conform CF:

TEREN intravilan		A. Partea I. Descrierea Imobilului	
Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	33291	3.500	Constructia C1 inscris in CF 33291 C1.
B. Partea II. Proprietari și acte			
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe		
48360 / 05/12/2011	Act Notarial nr. 5571, din 29/11/2011 emis de BNP NEAGOE MIHAELA;		
B1	33291/Giurgiu	3500	Se întindeaza cartea funciara 33291 a imobilului cu numarul cadastral cadastral 31659 rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 31659 inscris in cartea funciara 31659;
14682 / 29/03/2013	Act Administrativ nr. 217 din 29/03/2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU (act administrativ nr. 9/15.06.2012 emis de PRIMARIA GIURGIU - SC ELECTRO ENERGY SUD SRL);		
B6	33291	3500	Se noteaza in dreptare eroare materiala savarsita in cartea funciara 33291 Giurgiu, in sensul ca erorata s-a inregistrat constructia C1, corect fiind inregistrata constructia in cartea funciara proprie
17962 / 15/04/2013	Act Notarial nr. 795, din 11/04/2013 emis de Ciobanu Dinel Victor;		
B7	33291	3500	Se noteaza declaratiei lui sub nr 793/11.04.2013 de BNP Ciobanu Dinel Victor de renuntare la dreptul de proprietate de catre JUDETUL GIURGIU in favoarea MUNICIPIULUI GIURGIU
38876 / 28/08/2013	Act Administrativ nr. 21 din 07/03/2013 emis de Consiliul Judetean Giurgiu (+ anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 2 din 07.03.2013 de CJ Giurgiu, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 23 din 07.03.2013 de CJ Giurgiu, declaratia nr. 793 din 11.04.2013 de NP Ciobanu Dinel Victor, HCL nr. 126 din 31.05.2012 de Consiliul Local Giurgiu, HCL nr. 112 din 01.04.2013 de Consiliul Local Giurgiu, HCL nr. 86 din 23.05.2012 de Consiliul Judetean Giurgiu, protocolul de bunuri imobiliare de Consiliul Judetean Giurgiu si Consiliul Judetean Giurgiu, anexa 3 pentru bucurii imobiliare de Consiliul Judetean Giurgiu, adeverinta nr. 20518 din 26.08.2013 de Primaria Giurgiu)		
AA	33291	3500	Inscrierea drept de PROPRIETATE transferat, dobandit prin lege, cota 1/1
1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIU PRIVAT. CIF.4852455			

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
48360 / 05/12/2011 Act Administrativ nr. TBII, din 09/08/2011 emis de CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU; SC ALPHA METAL SA (adresa nr. 19607/07.12.2011 emisa de Consiliul Judatean Giurgiu - Directia Juridica si Administratie Publica Locala); C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani incepand de la data semnarii contractului 1) SC ALPHA METAL SA, CUI:6812384	A1
48722 / 07/12/2011 Act Administrativ nr. 55, din 01/11/2011 emis de SC ALPHA METAL SA; SC ELECTRO ENERGY SUD SF (includerea din data cartii nr 18261 din 07.12.2011 de BNP Mihaela Neagoie; act notarial nr 5709 d 07.12.2011 de BNP Mihaela Neagoie; act administrativ nr 19607 din 07.12.2011 emis de Consiliul Judatean Giurgiu); Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. ESTAS/EXTAS/INTAS/ACTAS/INACTAS/EPAY/ENCPI/RO	Pagina 1 din 4 Partea III. Sarcini 5.7

Carte Funciara Nr. 33291 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C2 Intabulare, drept de INCHIRIERE de la data de 01.11.2011 pana la data de 09.09.2060 1) SC ELECTRO ENERGY SUD SRL, CIF:29087383	A1

Mențiuni referitoare la sarcini: Da.

Drept de concesiune pe o perioada de 49 ani, in favoarea SC Alpha Metal SA

Drept de inchiriere in favoarea SC Electro Energy Sud SRL

Proprietatea a fost evaluată in ipoteza ca fiind liberă de sarcini.

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

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

- ✓ Adresa nr 44856/24.09.2021 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de carte funciara nr.33291 nr.cerere 73828/07.09.2021 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc.1:1000

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat in partea de sud a Romaniei, 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 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

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).

Reteaua feroviara in 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 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.

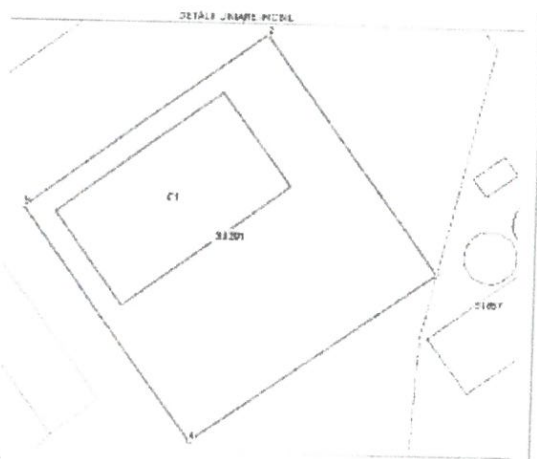


Localizarea proprietatii (teren pe strada Strada Sloboziei 194 in incinta CET Giurgiu) in partea de sud-vest a Municipiului Giurgiu.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Terenul subiect al evaluării situat în planul doi la sos Sloboziei, accesul realizându-se prin intermediul aleilor din incinta CET Giurgiu.



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

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

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- o proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- o stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

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

LOCALIZARE a Proprietatii din Strada Sloboziei 194



Amplasamentul supus evaluării este localizat în partea de sud-vest a Municipiului Giurgiu, în incinta CET Giurgiu, accesul realizându-se prin soseaua Sloboziei și apoi prin intermediul aleilor de acces din incinta CET-ului.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPPI; proprietatea teren este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Strada Sloboziei 194, Mun.Giurgiu, jud.Giurgiu.

Suprafata: 3500 mp.

Numar cadastral: 33291

Carte Funciara: 33291

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 3500 mp.

- Utilități: electricitate la limita; apa, canalizare, gaz;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca zona mixta;
- Amplasamentul nu este imprejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: dreptunghiulara;
- Terenul are o deschidere de app 58 ml la aleea din incinta CET Giurgiu, care face legatura cu Sos.Sloboziei.
- Terenul analizat nu are acces la drum public, accesul putandu-se realiza prin intermeniul aleilor betonate din incinta CET Giurgiu nr.cadastral 33293 pana la Sos Sloboziei.

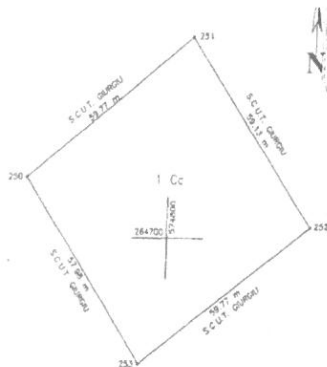
Constructii:

Pe terenul analizat exista o constructie tip hala, parter, din panouri isopan care nu face obiectul prezentei evaluari.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Limitele terenului analizat:

- la Nord: SCUT Giurgiu
- la Sud: SCUT Giurgiu
- la Est: SCUT Giurgiu
- la Vest SCUT Giurgiu



Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

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

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

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

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone periferice ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare rezidențiale, comerciale/industriale

- terenuri situate în zone cu caracter mixt
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general:

- Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie și individ);
- tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc.).

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la periferia și amplasată într-o zonă cu preturi scăzute la nivelul municipiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

Oferta: se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general:

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie.

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărin și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare.

Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane, fara acces la drum , parcele cu o forma neregulata, avand o utilizare mixta cu posibilitate imediata de construire variaza în intervalul 5-10€/mp valori neafectate de t.v.a.

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

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată. Proprietatea imobiliară se află în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu.

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

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren constructibil" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea constructibila, actuala

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber - adecvată
- utilizare rezidențială – necesită cheltuieli de adecvare
- utilizare comercială - necesită cheltuieli de adecvare

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "industrială".

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata.

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2020 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:

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

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

- scopul evaluarii;
- data evaluarii;
- caracteristicile si datele de identificare a proprietatii de evaluat;
- rezultatele inspectiei in teren;
- premise, ipoteze si conditii limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate in informatii imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluarii;
- metode de evaluare adecvate (precizate in cadrul cap. 5).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

4.2 Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Pentru acele proprietăți pentru care există un drept de ipotecă a diversilor finanțatori, estimările au fost realizate în ipoteza în care aceștia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar își va da acceptul pentru menținerea ipotecilor asupra respectivelor proprietăți.

4.3 Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliară subiect se consideră liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul de carte funciară și planurile construcției, puse la dispoziție de către client.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

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

Elementele de comparație sunt:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Grila de calcul si ajustarile explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	3,500	4,400	1,400	5,000	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		15	10	10	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2	-1	-1	
Pret ajustat(EURO/mp)		13.50	9.00	9.00	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		13.50	9.00	9.00	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au
Ajustare (%)		0%	0%	0%	fost aranjamente de plată atipice și/sau nonplată
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Pret ajustat(EURO/mp)		13.50	9.00	9.00	
Condiții de piata	11.10.2021	similar	similar	similar	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele
Ajustare (%)		0%	0%	0%	sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	3 luni;
Pret ajustat(EURO/mp)		13.50	9.00	9.00	
Localizare	Str Sloboziei 194	Sos Alexandriei	Drumul Stanestiului FN	Sos Ghizdarului	A fost ajustata negativ comp.A si C deoarece sunt localizate superior.
Ajustare (%)		-10%	0%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1.40	0.00	-0.23	
Pret corectat (EURO/mp)		12.10	9.00	8.78	
Drum acces	Da, betonat	da, asfaltat	da, pietruit	da, asfaltat	Au fost ajustate negativ comparabilele A si C deoarece drumul de acces este asfaltat,
Ajustare (%)		-2%	10%	-2%	Comparabila B a fost ajustata pozitiv deoarece
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	1	0	0 drumul de acces este pietruit.
Pret ajustat(EURO/mp)		11.81	9.90	8.64	
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	mixta	rezidentiala	mixta	Ajustare poz comp B pentru destinatia terenului
Ajustare (%)		0%	10%	0%	rezidentiala, considerat inferior;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.99	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		11.81	10.89	8.64	
Utilitati	el, apa canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	Au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece dispun de utilitati la limita
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		11.81	10.89	8.64	
Suprafata	3,500	4,400	1,400	5,000	Au fost ajustate pozitiv comparabilele A si C deoarece sunt suprafete mai mari de teren care
Ajustare (%)		2%	-5%	10%	presupun un efort financiar mai mare în momentul
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.18	-0.59	0.90	achizitiei, si ajustare negativa pentru comparabila B
Pret ajustat(EURO/mp)		11.98	10.30	9.54	deoarece dispune de o suprafata mai mica;
Front stradal (ml)	Front la aleile din incinta industrială 58 ml	app 30 ml	Dubla 18 ml si 11 ml	20 ml	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		11.98	10.30	9.54	
Relieful/forma terenului	plan/drept	plan/ drept	plan/ drept	plan/ drept	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		11.98	10.30	9.54	
Alte elemente (autorizatie, amenajari, etc)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		12	10	10	
Corecție totală netă (EURO)		-3	0	0	
Corecție totală netă (%)		-20%	3%	-5%	
Corecție totală brută (EURO)		3	3	2	
Corecție totală brută (%)		22%	35%	23%	
Suprafata teren (mp)	3,500 mp				
Valoare estimata (Euro/mp)	12 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	42,000 €				
Valoare estimata teren (Ron)	207,774 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: A					

Valoarea de piata pentru teren: 12 euro/mp, deci:

42.000 euro echivalent 207.774 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea metodei, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieteii imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.
Precizia	Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.
Cantitatea informațiilor	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparației directe, ca fiind cea mai relevantă pentru prezenta lucrare.

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect. În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piață, existând la vânzare parcele similare cu cea evaluată, lucru care a condus spre un grad mare de încredere în estimarea valorii de piață, în acest caz, **având în vedere aceste particularități, evaluatorul considerând abordarea prin piață suficientă pentru evaluarea terenului subiect, alte abordări nefiind necesare.**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA TEREN	42.000 EUR echivalent 207.774 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.2. CERTIFICARE

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

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

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

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

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-oseaua-alexandriei-giurgiu-4400mp-IDdHoHm.html#d5429ec46c>

Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0761.332.645 (d-nu Filip)

Teren intravilan Soseaua Alexandriei - Giurgiu 4400mp

66 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 4 400 m²

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

Descriere

Teren intravilan

Pret: 15 EUR/m²

Suprafata utila 4 400 m²

Terenul se afla la soseasa, accesul fiind facil, deoarece exista doua cai de acces.

Exista si posibilitatea de racordare la gaze, conducta fiind in fata terenului, aceeasi situatie si pentru apa.

Ca amplasament, terenul se afla imediat dupa semnul ce semnalizeaza ca s-a iesit din loc. Giurgiu.

Adresa: Giurgiu, Soseaua Alexandriei

<https://goo.gl/maps/wLEwlrSaR4F2>

Pentru detalii, tel 07*****45

ID: 202435416

VIZUALIZARI: 1918

Raportează



Filip
Pe OLX din iunie 2013
Activ ieri la 16:59



076 133 2645



Filip
Pe OLX din iunie
Activ ieri la 16:59

[Mai multe anuri](#)

076 133 2645

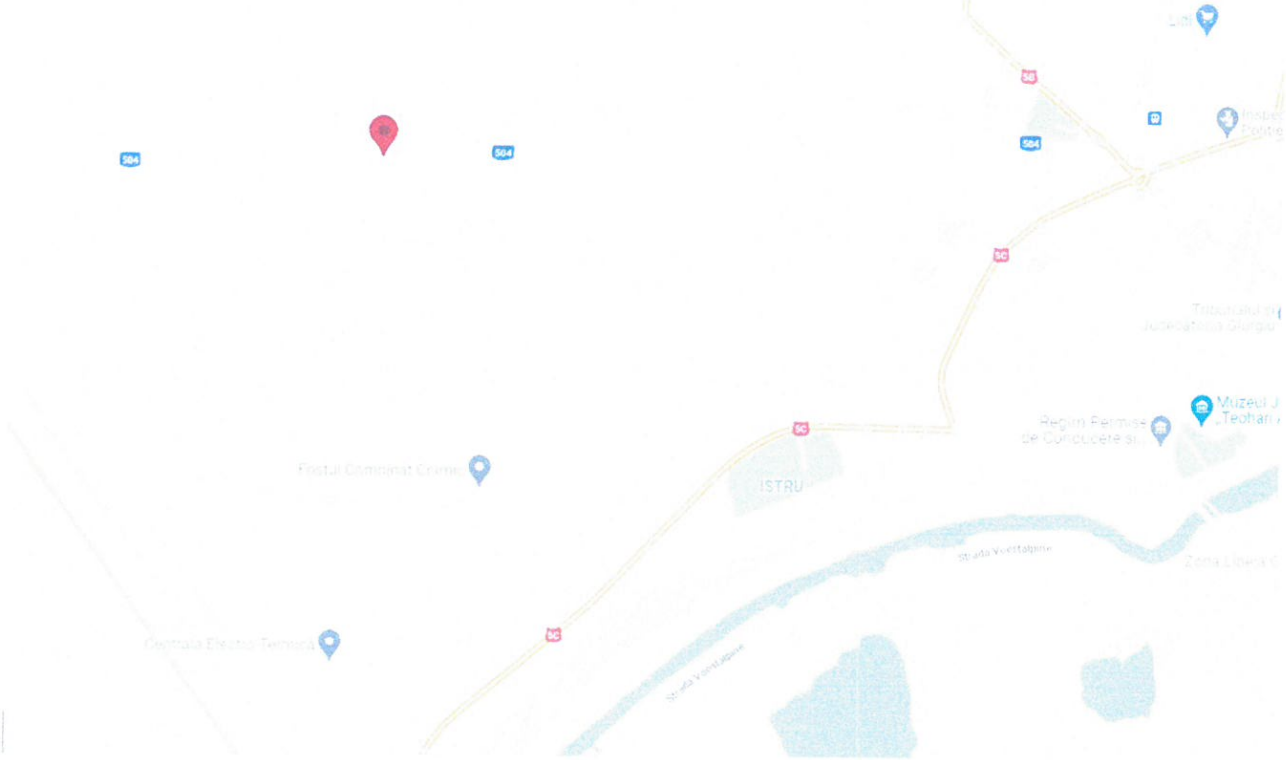
Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

la 0.4km de tine

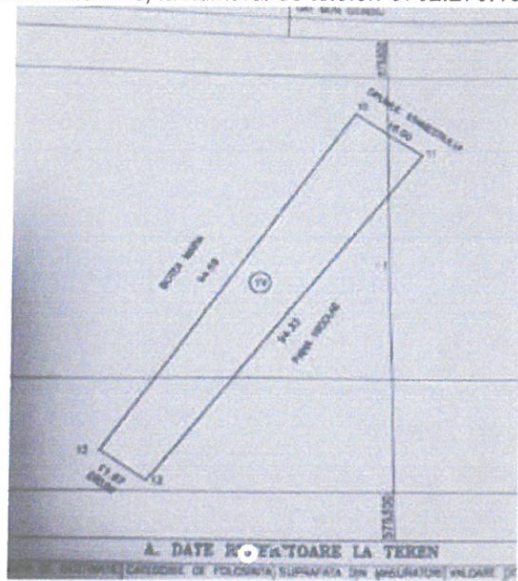


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDeW1Xm.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>
Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0762.270.160 (dl Ionel)



0762.270.160



Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

50.618.102.100



10/10/2024 10:11

Teren intravilan

10 €

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

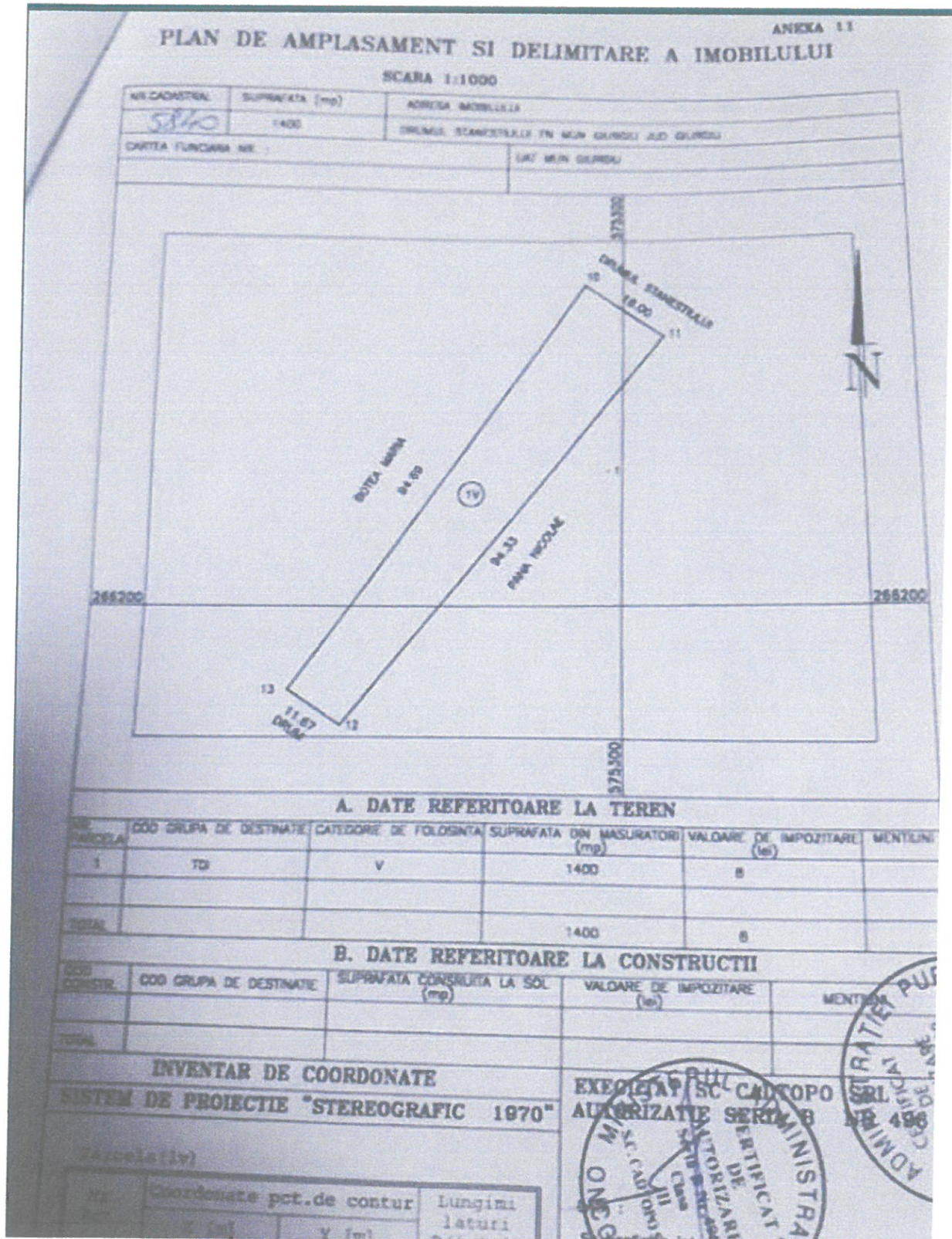
Terapie fizica Exigivlen intravilan, intravilan Suprafata utila 1400 m²

Descriere

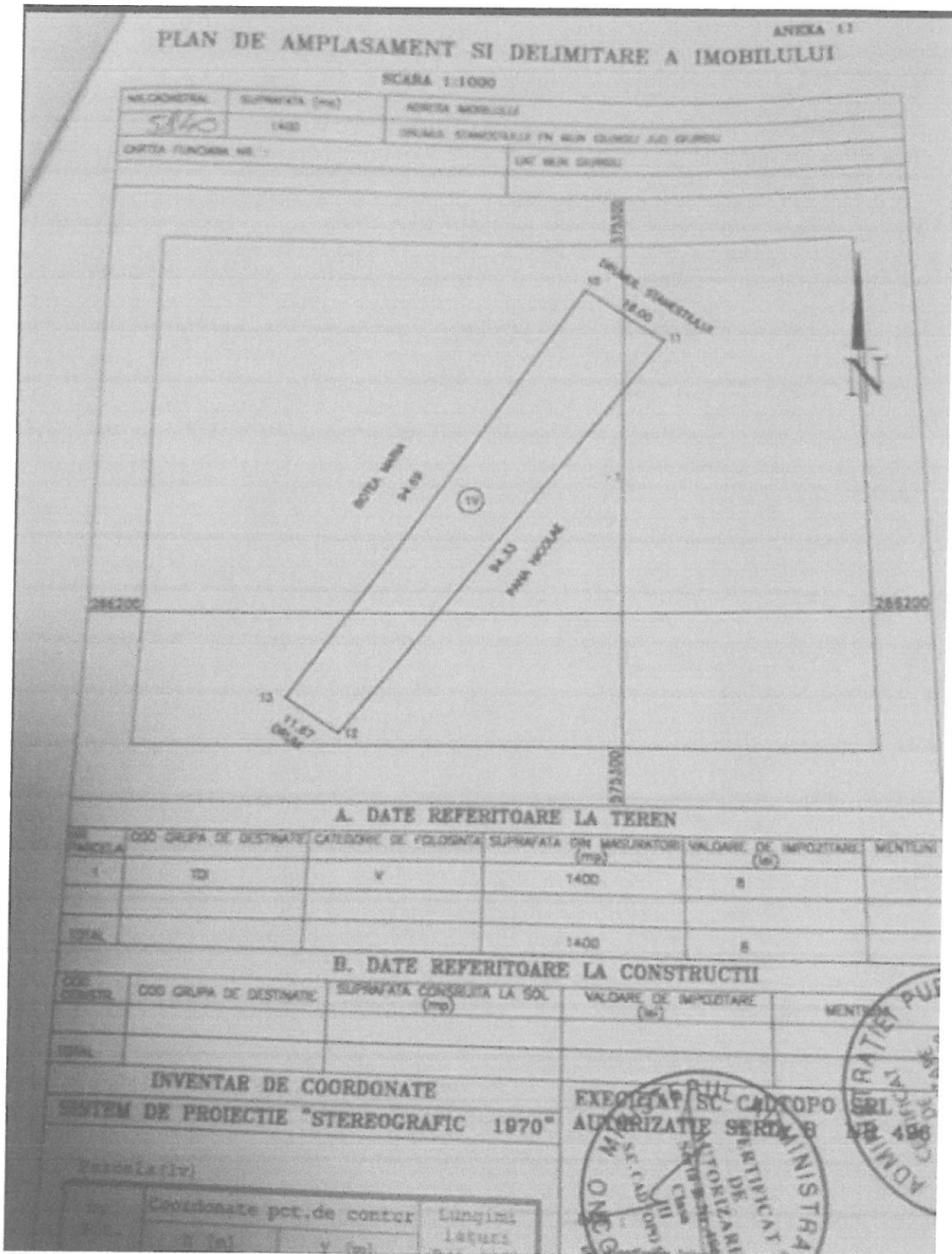
Urgent
Teren intravilan Drumul Stefanestiului
Suprafata 1400 m² gradul este negociabil



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-oras-giurgiu-IDcEVd2.html#81b5882424>
Oferta a fost verificata la tel:0745.122.487 (d-na Pielmus Crinela)

teren de vanzare in oras Giurgiu

10 € preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică

Suprafață utilă: 5.000 m²

Descriere

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

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu . Terenul se afla la capatul strazi Popkoi unde se intersecteaza cu str
Miron Costin
vecinatati -case si terenuri agricole
PREȚ - 10 euro negociabil

Vand teren 4807 mp in oras giurgiu ,intrevedea situat in spatele Motelului Prietonia Se poate parca
2000 mp cu deschidere pe 25m - 18 euro mp
1207 mp cu deschidere de 15m- 12 euro mp
vecinatati - case si alea



Pielmus Crinela

Se OLX din Februarie 20
Activ din Noiembrie 2022

Mai multe anunțuri ale

074 512 2487

Trimite

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

14.5 kilometre de casa



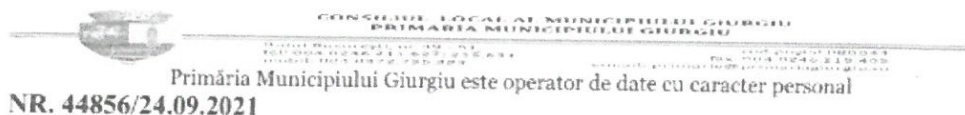
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Aleea Jienească, nr. 7, bl.33, sc. A, ap. 1,
Sector 3, București

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 20114/07.04.2020, vă rugăm să procedați la întocmirea Rapoartului de evaluare, la valoarea economică de piață recomandată pentru următorul imobil:

- în suprafață de 3.500 mp situat în municipiul Giurgiu, Șos. Sloboziei, nr. 194, înscris în cartea funciară nr. 33291 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 33291, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Atașăm prezentei extrasul de carte funciară nr. 33291 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 33291.

Vă mulțumim pentru colaborare!

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
TRĂISTARU CRISTIAN

COMPART. CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI
PENCEA GABRIELA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33291 Giurgiu

Nr. cerere 73828
Ziua 07
Luna 09
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Sloboziei, Nr. 194, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33291	3.500	Construcția C1 înscrisă în CF 33291-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48360 / 05/12/2011 Act Notarial nr. 5573, din 29/11/2011 emis de BNP NEAGOE MIHAELA; Se înființează cartea funciară 33291 a imobilului cu numărul cadastral B1 33291/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 31659 înscris în cartea funciară 31659;	A1
14682 / 29/03/2013 Act Administrativ nr. 217, din 29/09/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU (act administrativ nr. 9/15-06-2012 emis de PRIMĂRIA GIURGIU; SC ELECTRO ENERGY SUD SRL); Se notează îndreptare eroare materială săvârșită în cartea funciară B6 33291 Giurgiu, în sensul că eronat s-a înscris construcția C1, corect fiind înscrisă construcția în cartea funciară proprie	A1
17962 / 15/04/2013 Act Notarial nr. 793, din 11/04/2013 emis de Ciobanu Dinel Victor; se notează declarația aut sub nr 793/11.04.2013 de BNP Ciobanu Victor de renunțare la dreptul de proprietate de către JUDEȚUL GIURGIU în favoarea MUNICIPIULUI GIURGIU	A1
38876 / 28/08/2013 Act Administrativ nr. 23, din 07/03/2013 emis de Consiliul Județean Giurgiu (+ anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 2 din 07.03.2013 de CJ Giurgiu, anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 23 din 07.03.2013 de CJ Giurgiu, declarația nr. 793 din 11.04.2013 de NP Ciobanu Victor, HCL nr. 126 din 31.05.2012 de Consiliul Local Giurgiu, HCL nr. 112 din 01.04.2013 de Consiliul Local Giurgiu, HCL nr. 86 din 23.05.2012 de Consiliul Județean Giurgiu, protocol de dată de 21.08.2013 încheiat între Consiliul Local Giurgiu și Consiliul Județean Giurgiu + anexa 3 pentru bunuri imobile de Consiliul Județean Giurgiu, adeverința nr. 20518 din 26.08.2013 de Primăria Giurgiu)	A1
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE transfer, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIU PRIVAT, CIF:4852455	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
48360 / 05/12/2011 Act Administrativ nr. 188, din 09/08/2011 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU; SC ALPHA METAL S (adresa nr. 19607/07.12.2011 emisa de Consiliul Județean Giurgiu - Direcția Juristică și Administrație Public Locală); C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 ani începând de la data semnării contractului 1) SC ALPHA METAL SA, CIF:6812864	A1
48722 / 07/12/2011 Act Administrativ nr. 55, din 01/11/2011 emis de SC ALPHA METAL SA; SC ELECTRO ENERGY SUD SF (încheiere de dată certa nr 18261 din 07.12.2011 de BNP Mihaela Neagoe; act notarial nr 5709 d 07.12.2011 de BNP Mihaela Neagoe; act administrativ nr 19607 din 07.12.2011 emis de Consiliul Județean Giurgiu);	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

Extraz pentru informare on line la adresa epay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 33291 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	Intabulare, drept de INCHIRIERE de la data de 01.11.2011 pana la data de 09.08.2050 1) SC ELECTRO ENERGY SUD SRL. CIF:29087383	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 4

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

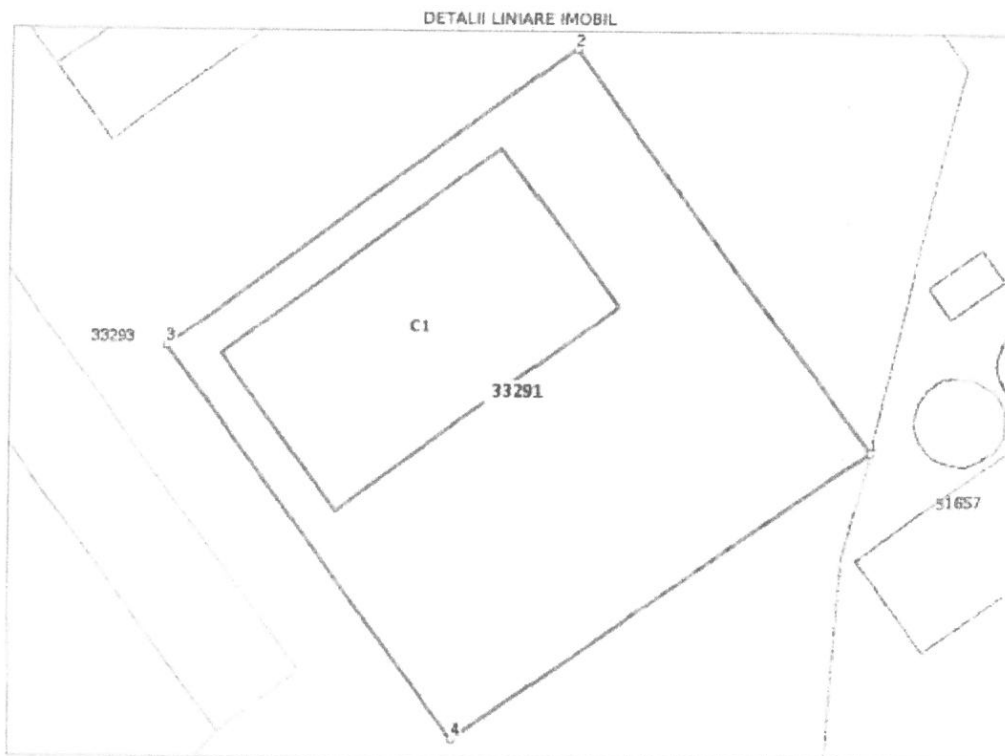
Carte Funciară Nr. 33291 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurg

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33291	3.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	59,132
2	3	59,77
3	4	57,983
4	1	59,775

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 33291 Comuna/Draș/Municipiu: Giurg

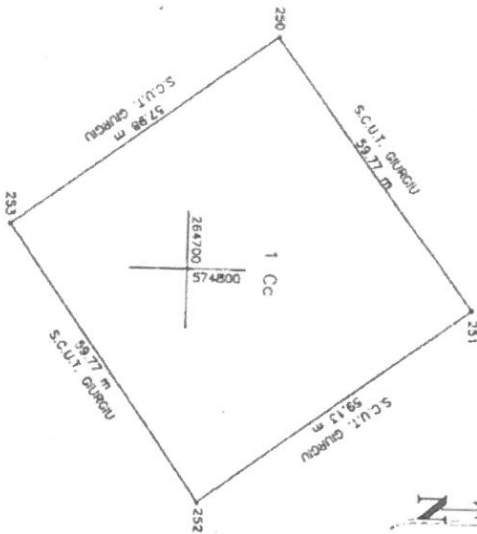
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2021, 09:58

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Nr. înregistrare: 33291
 Cu plan conform cu exemplarul din ghidul GCP
 eliberat la data de 08.10.2011
 Referent: Mădălina Kocă cu numărul nr. 10/1056
 L.S. Mădălina Kocă

O.C.P. GIURGIU
 CONFORTUL SI CALITATEA
 DIRECTIA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 1 000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
33291	3500 mp	Nu. Giurgiu, sos. Slavozei, nr.194 LOT3-CENTRALA TERMICA, Jud. Giurgiu

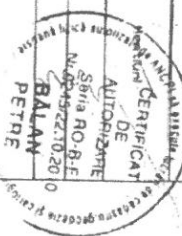
Cartea funciara nr.	UNIT	GIURGIU
---------------------	------	---------

A. Date referitoare la teren		Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	
1	CC	3500	
Total		3500	Teren intravilan

B. Date referitoare la construcții		Valoare de impozitare (lei)
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	
Total		

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie: Stereo '70			
Pct	E (m)	N (m)	
250	574758.3490	264715.1680	Executant: Ing. BALAN PETRE
251	574806.4660	264759.6250	Semnatura si stampila
252	574841.3000	264702.8420	2013 - Iulie 2011
253	574792.5060	264658.3140	

Suprafata totala masurata = 3500 mp
 Suprafata din act = 41994 mp



Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu
 Numele și Prenume: Costea Gadda
 Funcția: Subinginer