

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 37170, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Fundătura Vânătorilor, adiacent nr.12

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.14.103/15.03.2021.;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.15.154/18.03.2021;
- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.4.761/2.01.2021 a domnului Chirigiu Lazăr;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.334 – 346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.152/24.04.2019, privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării terenului situat în Municipiul Giurgiu, Fundătura Vânătorilor, adiacent nr.12.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b”, art.134 alin.(1), lit.„a”, 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,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 40,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Fundătura Vânătorilor, adiacent nr.12, înscris în cartea funciară nr.37170.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 40,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.37170, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de pornire a licitației este de 2040 Euro, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. Justconta S.R.L. sub nr.13.051/09.03.2021.

Art.4. Procedura de vânzare este licitația publică.

Art.5. Documentația de atribuire a contractului de vânzare ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, Direcției Administrație Locală – Biroul Juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL.**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **31 martie 2021**
Nr. **72**

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, 1 vot împotriva și o abținere, din totalul de 21 consilieri prezenți



Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii



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

Februarie 2021

JUSTCONTA BUSINESS SRL

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

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

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

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

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
- 5.1.1. Abordarea prin piata

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 destinată 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:	Municipiul Giurgiu, Fundatura Vanatorilor 12, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	12.02.2021
Data inspectiei:	01.02.2021
Data raportului:	12.02.2021
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii	12.02.2021: 1 EUR=4.8743 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 12.02.2021, estimat prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este:

Valoare estimata (Euro/mp)	51 €/mp
Valoare estimata teren (Euro)	2,040 €
Valoare estimata teren (Ron)	9,944 lei

NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimata este valabila in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

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

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata înainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si 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 – Cadrul 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 curții-construcții în suprafața de 40 mp ce se află localizat în Municipiul Giurgiu, Fundatura Vanatorilor, 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

Data evaluării: 12.02.2021

Data inspecției: 01.02.2021

Data raportului: 12.02.2021

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; 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 – Documentare și conformare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 7426/ 08.02.2021 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Extras de carte funciara pentru informare nr 60049/28.12.2015 emis de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:100, emis de Balan Petre*

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

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 40 mp

Adresa: Fundatura Vanatorilor nr 12, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI			
TEREN intravilan			
Adresa: Giurgiu, Fundatura Vanatorilor, nr. 12			
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37170	40	

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege in cota actuala de 1/1 conform Extras de carte funciara nr cerere 60049/28.12.2015 emis de OCPI Giurgiu

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
60049 / 28.12.2015	
Act administrativ nr. hotarare nr. 480, din 17.12.2015, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, ANEXA 1 la Hotararea nr. 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 la hotararea nr. 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 51303/22-12-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; certificat fiscal nr. 51908/22-12-2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIU PRIVAT, CIF: 4852455	

Numar cadastral: 37170

Carte funciara: 37170

C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt, liber de sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 7426/ 08.02.2021 emisa de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de carte funciara nr cerere 60049/28.12.2015 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:100, emis de Balan Petre

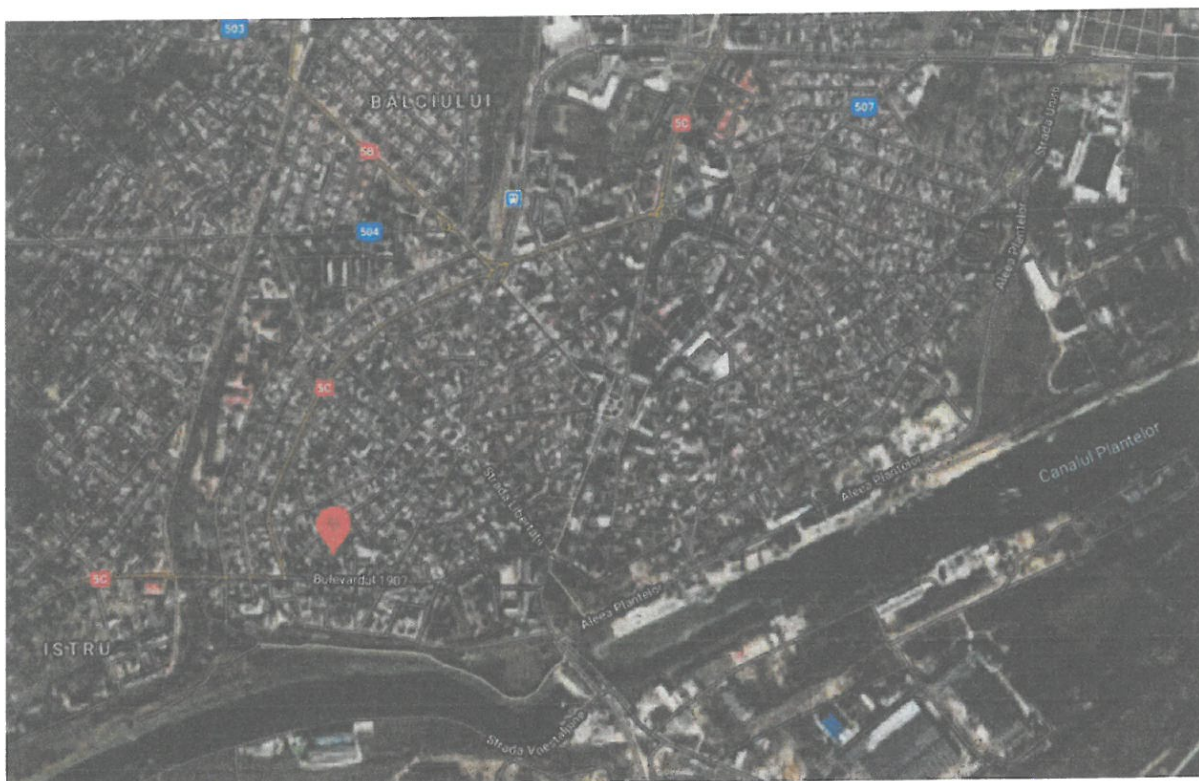
2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61.

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Localizarea proprietății (teren pe Fundatura Vanatorilor 12) în zona semi-centrală a Municipiului Giurgiu.



Terenul subiect al evaluării situat în Fundatura Vanatorilor 12, într-o zonă rezidențială

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ 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.

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

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate; 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:

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

Am verificat proprietatea și pe site-ul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și proprietatea cu nr cadastral 37170 este înscrisă în sistem de date <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>





Terenul analizat este ocupat cu o constructie garaj, care nu face obiectul prezentei evaluari.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona mediana a Municipiului Giurgiu.

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Fundatura Vanatorilor, strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public.

➤ **Teren intravilan cu destinatia curti-constructii**

Adresa: Fundatura Vanatorilor 12

Suprafata: 40 mp

Numar cadastral: 37170

Carte Funciara: 37170

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 40 mp avand deschidere de aproximativ 6.2 ml in partea de vest a proprietatii.

- Utilități: toate utilitățile disponibile la limita proprietatii;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Amplasamentul este caracterizat ca fiind zona rezidentiala;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este medie;

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: app dreptunghiulara;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: proprietate privata cu o latura de 5.6 ml
- la Est: alee acces proprietate privata pe o latura de 7.8 ml
- la Vest: Fundatura Vanatorilor cu un front de de 6.2 ml
- la Sud: proprietate privata cu o latura de 6.1 ml

Constructia

Adresa: Municipiu Giurgiu, Fundatura Vanatorilor, judet Giurgiu

Suprafata construita la sol: 40 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: nu cunoastem

Structura de rezistență este caramida

Acoperișul este tip terasa

Tâmplăria exterioară este metalica.

Proprietatea este utilizata ca si garaj

Proprietatea a fost fotografiata doar exterior.

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 imobiliară nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

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

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

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

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone rezidentiale.

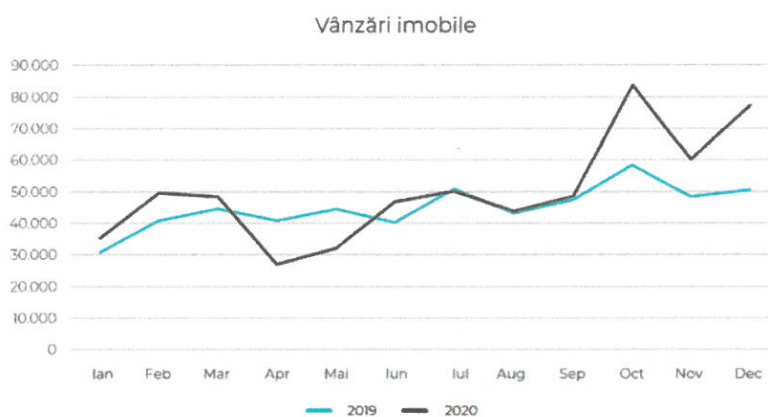
- terenuri situate în zone bune ale orasului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

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

În ciuda provocărilor generate de situația din domeniul sanitar, 2020 a fost, per ansamblu, un an de creștere în ceea ce privește activitatea de tranzacționare de pe piața imobiliară. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că pe parcursul anului trecut au fost achiziționate, la nivel național, un total de 602.805 de imobile – ceea ce echivalează cu un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când se înregistrau 540.180 de imobile vândute. De remarcat este faptul că, potrivit statisticilor oficiale, numărul proprietăților imobiliare existente la nivel național se ridică la aproximativ 40 de milioane.



Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, 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 – neadecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială/industrială - neadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - NU
- utilizare rezidențială - DA
- utilizare comercială/industrială – 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 "teren pentru dezvoltare rezidențială".

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

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

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

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

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.
- ❖ Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectată.

4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- ❖ În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data precizată în raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării

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.

Grila de calcul și ajustările explicate:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	40	300	750	400	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		103	70	75	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-10	-7	-8	
Pret ajustat(EURO/mp)		93.00	63.00	67.50	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Pret ajustat(EURO/mp)		93.00	63.00	67.50	
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 nonpiață
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	care să impună analiza unor astfel de ajustări
Pret ajustat(EURO/mp)		93.00	63.00	67.50	
Condiții de plată	12.02.2021	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)		93.00	63.00	67.50	
Localizare	Fundatura Vanstorilor 12	Str Stupilor 3	Str Rozelor	Str Viespilor	Ajustare negativa pentru comp A și B pentru amplasarea superioară, și ajustare pozitivă comp C pentru amplasarea inferioară în cadrul municipiului, comparativ cu propr. subiect.
Ajustare (%)		-5%	-5%	10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-4.65	-3.15	6.75	
Pret corectat (EURO/mp)		88.35	59.85	74.25	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		88.35	59.85	74.25	
Destinația (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		88.35	59.85	74.25	
Utilități	toate la limita proprietății	toate la limita	toate la limita	toate la limita	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		88.35	59.85	74.25	
Suprafata	40	300	750	400	Au fost ajustate negativ toate cele trei comparabile deoarece sunt considerate ca fiind suprafete mai adecvate (superior) pentru construire.
Ajustare (%)		-25%	-10%	-20%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-22.09	-5.99	-14.85	
Pret ajustat(EURO/mp)		66.26	53.87	59.40	
Front stradal (m)	6.20	13.44	12 m	13,43 m	Ajustare negativa tuturor comp pentru deschiderea terenurilor, mult mai favorabila unor potențiale construcții;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-3.31	-2.69	-2.97	
Pret ajustat(EURO/mp)		62.95	51.17	56.43	
Relieful/forma terenului	plan/app drept	plan/app drept	plan/app drept	plan/patrat	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		62.95	51.17	56.43	
Alte elemente (autorizație, amenajări, etc)		fundatie ap 50 mp	fara	fara	Au fost necesare ajustări negative pentru comp A pentru constr. de pe teren;
Ajustare (%)		-10%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-6.29	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		57	51	56	
Corecție totală netă (EURO)		-47	-19	-19	
Corecție totală netă (%)		-45%	-27%	-25%	
Corecție totală brută (EURO)		47	19	32	
Corecție totală brută (%)		45%	27%	43%	
Suprafata teren (mp)	40	mp			
Valoare estimată (Euro/mp)	51 €/mp				
Valoare estimată teren (Euro)	2,040 €				
Valoare estimată teren (Ron)	9,944 lei				

Valoarea de piață pentru teren: 51 euro/mp, respectiv 2040 euro echivalent 9.944 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimările finale ale valorilor, fundamentate și semnificative, 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 pieței 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 valorile obținute 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 careia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect.

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Valoare estimată (Euro/mp)	51 €/mp
Valoare estimată teren (Euro)	2,040 €
Valoare estimată teren (Ron)	9,944 lei

- ✓ 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/oferta/teren-intravilan-in-giurgiu-suprafata-aproximativ-300mp-IDer8ft.html#0b939d0420>



< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



Daniel

Pe site din noi 2017

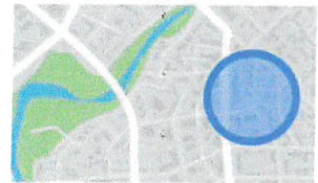
Anunturile utilizatorului

0769 886 264

Trimite m

Loc de intalnire

📍 Giurgiu, Judet Giurgiu



Teren intravilan in Giurgiu suprafata aproximativ 300mp ♡ 🔗

31 000 € Negociabil

FINE  STORE



 PROMOVEAZA ANUNTUL

 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**


Suprafata utila: **300 m²**

Descriere

- locatie: Bvd. 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr.3
 - constructie finalizata cota 0
 - lungime 10.6m
 - latime 9.6m
 - posibilitate constructie P+M sau P+1
 - posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta.Detin certificat de urbanism.
- Mai multe detalii in privat.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdRvNJ.html#81b5882424>



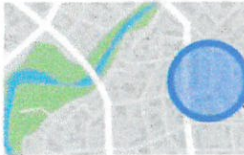
01 — 03

Fotografie mare

Vanzator
Bogdan
Pe site din ian 2020
Anunturile utilizatorului

0722 658 775 Trmite

Loc de intalnire
Giurgiu, Judet Giurgiu



Teren intravilan

70 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata utila: **750 m²**


Descriere

Va prezint spre vânzare un teren bine poziționat în Municipiul Giurgiu situat în str. Rozelor .Terenul are o deschidere de aprox. 12m liniari stradali.Terenul beneficiază de toate utilitățile.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS


PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-giurgiu-400-mp-IDehLLc.html#cf3dc2a753>




01 — 05 Fotografie mare


Vanzator



 **Pepi M**
Pe site din sep 20
[Anunturile utilizator](#)

0768 511 900



Loc de intalnire

 Giurgiu, Judet Giurgiu



Teren intravilan Giurgiu 400 mp  

30 000 € Negociabil

 PROMOVEAZA ANUNTUL  ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata utila: **400 m²**

Descriere

Teren Intravilan in Giurgiu in imediata apropiere a Gradiniței in construcție de pe Negru Vodă, (lângă centrală) în spatele magazinului Milan, pe strada Viespilor, lângă blocul B5- Negru Vodă.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



NR. 7426/08.02.2021

CĂTRE,

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

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 20.114/07.04.2020, precum și Actul adițional nr.1/68.543/30.12.2020, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de Evaluare, la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 40,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Fundătura Vânătorilor, nr.12.

VICEPRIMAR,

Silviu DUMITRESCU

**DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,**

Cristian TRĂISTARU


**COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE**

Mădălina BURCEA

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CARTE FUNCIARA NR. 37178 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

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

Nr. cartea	60049
Zona	28
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan
Adresa: Giurgiu, Fundatura Vanatoriilor, nr. 12


Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	37170	40	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
60049 / 28.12.2015 Act administrativ nr. hotarare nr. 480, din 17.12.2015, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, ANEXA 1 la Hotararea nr. 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 la Hotararea nr. 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 51303/22-12-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; certificat fiscal nr. 51905/22-12-2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, celerare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIU PRIVAT, CIF: 4852455	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



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

Pagina 1 din 3

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CARTE FUNCIARA NR. 37170 Comuna/Oraș/Municipiu

TEREN Intravilan
Anexa Nr. 1 la Partea I
 Adresa: Giurgiu, Fundatura Vanatorilor, nr. 12

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
37170	40	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

37170

33158

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarita	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructa	DA	40	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ^{mm} (m)
1	2	6,2
2	3	3,0
3	4	3,1
4	5	7,8
5	1	5,6

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

Pagina 2 din 3

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CARTE FUNCIARA NR. 37170 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

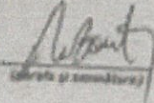
Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211.

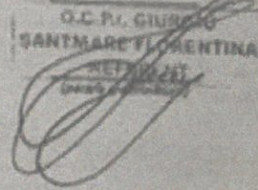
Data soluționării,
05/01/2016

Asistent-registratar,
MARIANA BONTEANU

Referent,

Data eliberării,
05/01/2016


(carota p. semnatura)

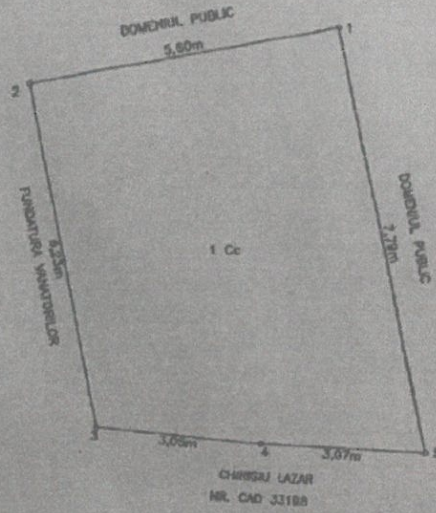

O.C. P.I. GIURGIU
SANTMARC T. LARENTINA
NET 10000
(carota p. semnatura)



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 100

Nr. cadastral 3717p	Suprafata masurata 40 mp	Adresa imobilului Mun. Giurgiu, FdL. Vanatorilor, Nr. 12, Jud. Giurgiu
Cartea funciara nr.	UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	40	Teren intravilan - Domeniul Privat
Total		40	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 40 mp Suprafata din act = 40 mp			
Executanti: Balan Petre		Inspector:	
Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea actului documentar cadastral si corespondenta acestuia cu realitatea din teren		Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
CERTIFICAT de executare si stampila AUTORIZARE Data: Decembrie 2015 Sena RO 87 Nr. 0245/22.10.2010		Semnatura si parafa Data: _____ Stampila BCPI	

PRESEDINTE
DE SFININTA

JUSTCONTA BUSINESS SRL