

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 31513, situat în Strada Vlad Țepeș – Ecaterina Varga

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.14.743/17.03.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr.16.043/24.03.2021;
- cererea doamnei Vacea Ioana Claudia, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.9443/17.02.2021;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.308, art.309, art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 100,00 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Vlad Țepeș – Ecaterina Varga, conform anexei 1.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesiunea terenului în suprafață de 100,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș – Ecaterina Varga, conform anexei 2.

Art.3. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100,00 mp., identificat cu număr cadastral 31513, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș – Ecaterina Varga, conform planului de situație, anexa 3.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 476 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.7. Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Gâdea Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Daiceanu Liliana

Giurgiu, 31 martie 2021
Nr. 82

Adoptată cu un număr de 12 voturi pentru, 7 voturi împotriva și 2 abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate publică a orașului Giurgiu, în suprafață de 100 mp. situată în orașul Giurgiu, Str. Vlad Tepes- Ecaterina Varga, Piata Centrala

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 13395/10.03.2021 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 100 mp.

In urma discutiilor cu beneficiarul, suprafata de teren a fost modificata de la 60 mp. cat este trecut in Adresa nr 13.395/10.03.2021, la 100 mp conform Plan de situatie 1/500 intocmit de SC Ravcad Topo SRL.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 22.03.2021 iar cursul euro este 1EUR= 4.8858 lei

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

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

Terenul in suprafata de 100 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Vlad Tepes- Ecaterina Varga, Piata Centrala, conform CF 31513 . Terenul ce urmeaza a fi concesiionat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul public al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu conform extras de carte funciara pentru informare, nr cerere 8187/05.02.20201. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 100 mp. teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

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

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Amplasamentul este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in Piata Centrala, intr-o zona cu vad comercial, cu acces la transportul in comun, avand in apropiere parcuri, institutii ale statului (Casa Judeteana de Asigurari de Sanatate, Directia de Taxe si Impozite Locale, Comisariatul pentru Protectia Cosmunatorilor, Casa Judeteana de Pensii, Tribunalul si Judecatoria Giurgiu, etc), institutii de cult (Biserica Adormirii Maicii Domnului), institutii de invatamant (Colegiul National Ion Miorescu Scoala gimnaziala Mihai Emiescu), unitati medicale (Spitalul Judetean Giurgiu, clinica Sante, Centrul Medical Ema), pietee si centre comerciale (Mega Image, Piata Mare).

Pe terenul analizat se afla o constructie, tip chiosc din PVC, cu regim de inaltime parter, care nu face obiectul acestui studiu.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, pe terenul aferent Piata Centrala.

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Strada Ecaterina Varga strada asfaltata, cu 1 (una) benzi pe sens, drum public trecand prin partea de nord a proprietatii, iar accesul pietonal se realizeaza din toate cele 4 colturi ale terenului.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

- Adresa: Strada Vlad Tepes-Ecaterina Varga-Piata Centrala.
- Suprafata: 100 mp. (conform informatiilor furnizate ca catre beneficiar)
- Numar cadastral: 31513 (nr.cad.pentru inreg terenul aferent pietei)
- Carte Funciara: 31513 (carte funciara pentru inreg terenul aferent pietei)

JustConta Business SRL

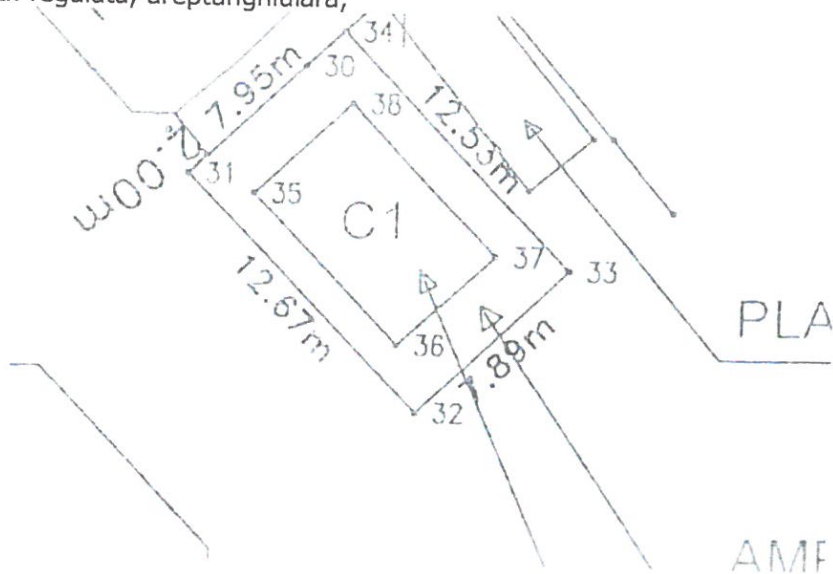
Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 100 mp situat pe terenul aferent Piața Centrală, Strada Vlad Tepeș-Ecaterina Varga acces din strada Ecaterina Varga.

- Utilități: toate utilitățile disponibile la limita.
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca fiind comercială;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată, dreptunghiulară;



Limitele terenului analizat:

- la Nord: Platforma de gunoi și Pescarie
- la Est: Alee CF 37856
- la Vest: Alee CF 37856
- la Sud: Alee

JustConta Business SRL

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

CAPITOLUL II

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

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

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare executării, în maxim 25 de ani.

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul în suprafața de 100 mp situat în Str Vlad Tepes- Ecaterina Varga, Piața Centrală este de 2326 lei/an echivalentul a 476 euro/an.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 2326 lei/an fără TVA echivalentul a 476 euro/an

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



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

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

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

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

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

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

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

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

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

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

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

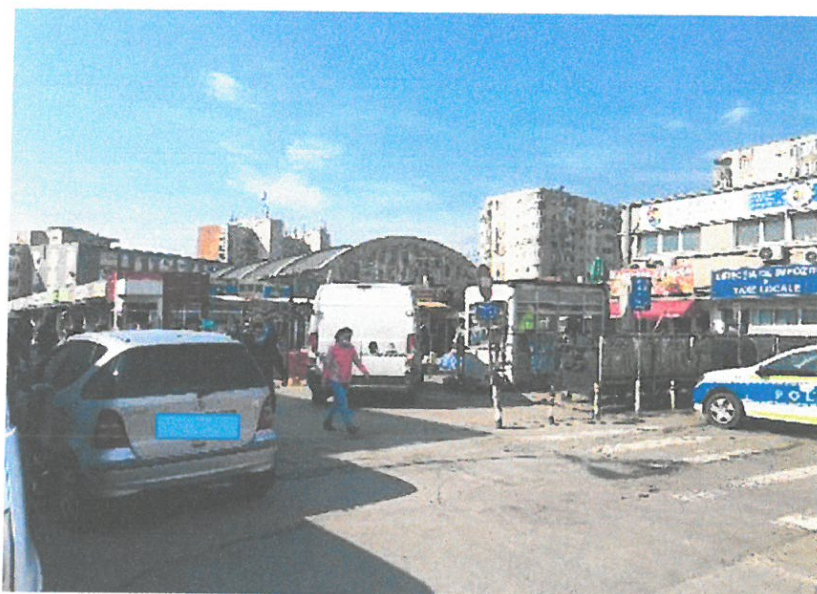
SECRETAR

JustConta Business SRL

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

Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-
constructii



Beneficiar: Primăria Mun Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

Martie 2021

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatilor-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare
- 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 bunurilor

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 Evaluare teren

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Opinia evaluatorului

Anexe:

Comparabile teren

Documente

Fotografii

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 cu legitimitatea 18059, 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 destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare, editia 2020.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatilor:	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Str Vlad Tepes-Ecaterina Varga, Piata Centrala, Giurgiu, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Expert evaluator Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	22.03.2021
Data inspectiei:	15.03.2021
Data raportului:	22.03.2021
Curs valutar de referinta:	1 EUR=4.8858LEI

Situatia proprietatilor 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.

Valorile de piata estimate a bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 22.03.2021, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,8858lei /EURO sunt:

VALOARE PROPRIETATE 11.900 EUR echivalent 58.141 RON

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA ANUALA

476 euro echivalent 2326 lei

JUSTCONTA BUSINESS SRL

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 declar în cunoștința de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 respectându-se 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, certific 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, certific 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, certific că nu am 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 mi 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 mi-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 mele 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



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietatii – definirea temei – scopul si data evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie *bunul imobil-teren, destinatia curti-constructii* care apartine domeniului public al Municipiului Giurgiu, judet Giurgiu, *situat pe Str Vlad Tepes-Ecaterina Varga, incinta Piata Centrala.*

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata in vederea concesiunii.

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

Scopul evaluarii: Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii si stabilirii redeventei minime anuale

Data evaluarii: 22.03.2021

Data inspectiei: 15.03.2021

Data raportului: 22.03.2021

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Adresa: B-dul Bucuresti nr 49-51, Cod Poștal: 080044

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro; Telefon: 004 0246.211.627; 215.631; Fax: 004.0246.215.405

Mobil: 004.0372.735.333

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

- ✓ Adresa nr 13.395/10.03.2021 emisa de Consiliul Local al Mun Giurgiu
- ✓ Carte funciara nr.31513, cerere nr.8187/0502.2021 pentru intreg terenul din incinta Pietei centrale.
- ✓ Plan de situatie teren 100 mp.intocmit de Ravcad Topo SRL
- ✓ Memoriul Tehnic intocmit de inginer Zane Laurentiu
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, cu directionare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportarea evaluarii
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare
 - SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobiliarilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare
- ✓ Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate

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 PROPRIETATILOR DE EVALUAT

2.1. Situatiia juridica

Situatiia juridica actuala a bunului care apartine domeniului public al Municipiului Giurgiu este cuprinsa in extrasul de carte funciara nr.31513, extras CF pentru toata suprafata de teren aferenta Pietei, Adresa emisa de Directia Patrimoniu puse la dispozitie de catre Primaria Municipiului Giurgiu.

In urma discutiilor cu beneficiarul, suprafata de teren a fost modificata de la 60 mp. cat este trecut in Adresa nr 13.395/10.03.2021 la 100 mp conform Plan de situatie 1/500 intocmit de SC Ravcad Topo SRL

Am avut la dispozitie un Extras de carte funciara, proprietatea nu este intabulata distinct, nu a fost facuta dezmembrarea suprafetei de teren de 100 mp.

Proprietatea a fost evaluata in ipoteza in care terenul este dezmembrat conform informatiilor primite de la destinatar si prezentate in prezentul raport, conform *Plan de situatie 1/500 intocmit de SC Ravcad Topo SRL*

Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt.

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 13.395/10.03.2021 emisa de Consiliul Local al Mun. Giurgiu
- ✓ Carte funciara nr.31513, cerere nr.8187/0502.2021 pentru intreg terenul aferent Pietei Centrale (nu a fost facuta dezmembrarea suprafetei de teren de 100 mp).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ✓ Plan de situație 1/500 întocmit de SC Ravcad Topo SRL
- ✓ Memoriul Tehnic întocmit de inginer Zane Laurentiu, (pentru suprafața de 60 mp.)

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietăților

Giurgiu este un județ situat în sudul României. Reședința județului este municipiul Giurgiu. Județul Giurgiu, având o suprafață totală de 3.526 km² este parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia. Giurgiu se află la granița cu Bulgaria, fiind situat la nord de Dunăre.

Municipiul Giurgiu este localitate de Rang II (municipiu de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități), în conformitate cu Legea nr. 351/2001 și este centru urban în Regiunea Sud Muntenia.



Populația Municipiului Giurgiu: Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial în ultimul deceniu, scăderea fiind generată în principal de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industriale și al serviciilor.

Conform ultimelor date oficiale (recensământul din anul 2011), numărul total al locuitorilor municipiului este de 61.353 locuitori, din care 48,9 % bărbați. Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial (-10%) în ultimul deceniu, scăderea de la 68.537 locuitori (anul 2002) fiind generată, în principal, de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industriale și al serviciilor. Totuși, se constată că structura de vârstă este sănătoasă cu populație puternică, aproape două treimi aptă de muncă, din care două treimi formată profesional, cu repartitie egală între bărbați și femei și cu 13% pensionari. Tineretul sub 25 de ani reprezintă circa un sfert din întreaga populație.

Istoria Municipiului Giurgiu: Cu toate că orașul Giurgiu are câteva sute de ani în vechime, județul Giurgiu este relativ nou. Teritoriile pe care se află astăzi județul au fost fie parte din județul Vlașca sau Imperiul Otoman (prin raiaua Giurgiu), ori împărțite între regiunea Teleorman și regiunea București. Între 1952-1954, regimul comunist, sprijinit de URSS, a construit Podul Giurgiu-Ruse (sau Podul Prieteniei), primul pod peste Dunăre care leagă România de Bulgaria. Giurgiu a fost declarat municipiu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

la 17 februarie 1968. Tot atunci, teritoriul actual al județului a fost înglobat în județul Ilfov, cu reședința la București. În 1981, o reorganizare administrativă regională a dus la divizarea județului Ilfov, partea sa vestică și central-sudică au format actualul județ Giurgiu

Economia Municipiului Giurgiu: În prezent, sectorul economic al municipiului este dominat de Port și Zona Liberă Giurgiu, sens în care investiția concernului austriac VOESTALPINE a devenit un reper important pentru economia locală.

Zona Libera Giurgiu este una dintre cele mai vaste din Europa (160 ha), fiind situată în sudul orașului între cele două diguri îndreptate spre Dunăre și are un profil preponderent industrial. S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. deține în proprietate spații pentru depozitare, hale, platforme betonate, birouri și containere, ce pot fi închiriate pe o perioadă de minim o luna până la maxim 5 ani, conform prevederilor legale aplicabile. Totodată, S.C. Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A. oferă pentru exploatare terenuri (pot fi închiriate sau concesionate pe o perioadă de maxim 49 de ani, cu posibilitate de prelungire pentru încă 20 ani sau pot fi atribuite în folosință, prin licitație publică, persoanelor fizice și juridice, române sau străine) pentru realizarea de activități de producție, depozitare și prestări servicii. De asemenea, se mai oferă prestări servicii, de genul - operațiuni portuare, respectiv de încărcare/descărcare a mărfurilor în/din nave fluviale și transport rutier de mărfuri intern și internațional. Trebuie menționat că, prin specificul activității sale, Zona Libera Giurgiu este o arie geografică de atracție atât pentru țările membre ale Uniunii Europene, cu preponderență cele riverane Dunării, cât și pentru țări extracomunitare, precum Serbia, Turcia, Israel, Republica Moldova, și, în perspectivă apropiată, China.

Parcul Tehnologic și Industrial Giurgiu Nord se întinde pe o suprafață de 13,4 ha și se află situat în zona de nord a orașului, pe drumul național DN5, în cadrul lui, existând activități din domeniile țesătorie, finisaj, confecții, chimicale, prelucrarea sticlei plate și mobilă. Atuurile economico-comerciale ale Parcului Industrial Giurgiu sunt ieșirea la calea ferată Giurgiu - Nord, apropierea de port (3 km) și de Vamă (1 km), distanța relativ mică față de capitală (62 km), în special, față de Aeroportul Otopeni (75 km).

Puncte de interes turistic al Municipiului Giurgiu: Turnul cu ceas, Podul Prieteniei, Insula Mocanu, Situl arheologic „Malul Roșu”, Strada Tabiei - ruinele fortificației Tabiei, Teatrul Valah, Muzeul de istorie, Biserica Smarda, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Gara centrală, Biserica Greco-Catolică (pictată de Gheorghe Tattarescu), Biserica Catolică, Centrul cultural Ion Vinea, Ateneul, Mănăstirea Sf. Nicolae, Grădina Alei (printre primele grădini publice realizate în România), Ruinele cetății medievale, Podul Bizetz - primul pod în curbă din Europa, Portul Ramadan, Canalul Cama (Florilor sau Sf. Gheorghe), Gara Giurgiu Nord, Gara fluvială și faleza.

Teritoriul administrativ al Municipiului Giurgiu:

- Suprafața totală de teren intravilan și extravilan este de 5.233,31 ha, din care:

Teren intravilan: **2.358,28 ha** Teren extravilan: **2876,03 ha**

• Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, din care:			
suprafață arabilă	livezi și pepiniere pomicole	vii și pepiniere viticole	pășuni
1.691 ha	6 ha	108 ha	58 ha

- Municipiul dispune și de:
spații verzi: **40 ha** parcurile și grădinile publice: **10 ha**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Suprafața locuită a municipiului este de 923.705 mp, din care: proprietate privată: **896.641 m² (97.1%)** proprietate de stat: **27.064 m²(2.9%)**
- În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care: străzi betonate și asfaltate: **111,5 km** străzi pietruite cu piatră brută și de râu: **20 km**

Sistemul medical municipal este format din spital, cabinete medicale, farmacii și societăți comerciale cu profil medical, iar infrastructura constă în Spitalul Județean de Urgențe (cu o capacitate de 434 paturi și ambulatoriu de specialitate), 27 cabinete medicale medicină de familie, 25 cabinete medicale de stomatologie, 33 cabinete medicale de specialitate, 22 farmacii și 7 operatori privați în domeniu.

Alimentarea cu energie electrică. În municipiul Giurgiu, furnizarea de energie electrică se face de către ENEL Energie Muntenia, iar distribuția energiei electrice se face prin linii aeriene și subterane. În anul 2010, ENEL Energie Muntenia a distribuit în Giurgiu 111.704 MWh. Rețeaua de distribuție de joasă tensiune este preponderent în cablu, în zonele centrale și în zonele de blocuri de locuințe, fiind alcătuită în mare parte din linii subterane.

Alimentare cu apă potabilă și canalizare. La nivelul județului se află în derulare proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, prin care municipiul Giurgiu, ce deține ponderea cea mai mare a investițiilor, 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, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite.

Alimentare cu gaze naturale. În municipiul 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 branșamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

Alimentarea cu energie termică. În municipiul Giurgiu, distribuția și furnizarea energiei termice este asigurată în regim centralizat de către Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice - RADET Secția Giurgiu Termoficare. Reabilitarea infrastructurii de producere, transport și distribuție energie termică a orașului prin repararea, înlocuirea traseelor, extinderea și modernizarea punctelor și centralelor termice, a rețelelor de distribuție și contorizarea consumatorilor au făcut obiectul priorităților de investiții din perioada 2009-2013.

Rețelele de transport (primare) și distribuție (secundare) a energiei termice. Lungimea totală a rețelelor de transport agent termic din municipiu este de 50,8 km rețea (tur/retur), dintre care 28,2 km rețea supraterană, cu o vechime de peste 20 ani, generând pierderi de agent termic și căldură (18,7 %). Rețeaua are izolație clasică cu vată minerală, cu o uzură a conductelor de circa 30 %, iar al izolației de circa 60 %. Restul rețelei (22,6 km) este compusă din rețele subterane aflate în bună stare, fiind reabilite în proporție de 100 % cu conducte preizolate. Rețelele de distribuție agent termic au fost reabilite în proporție de 73,56 %.

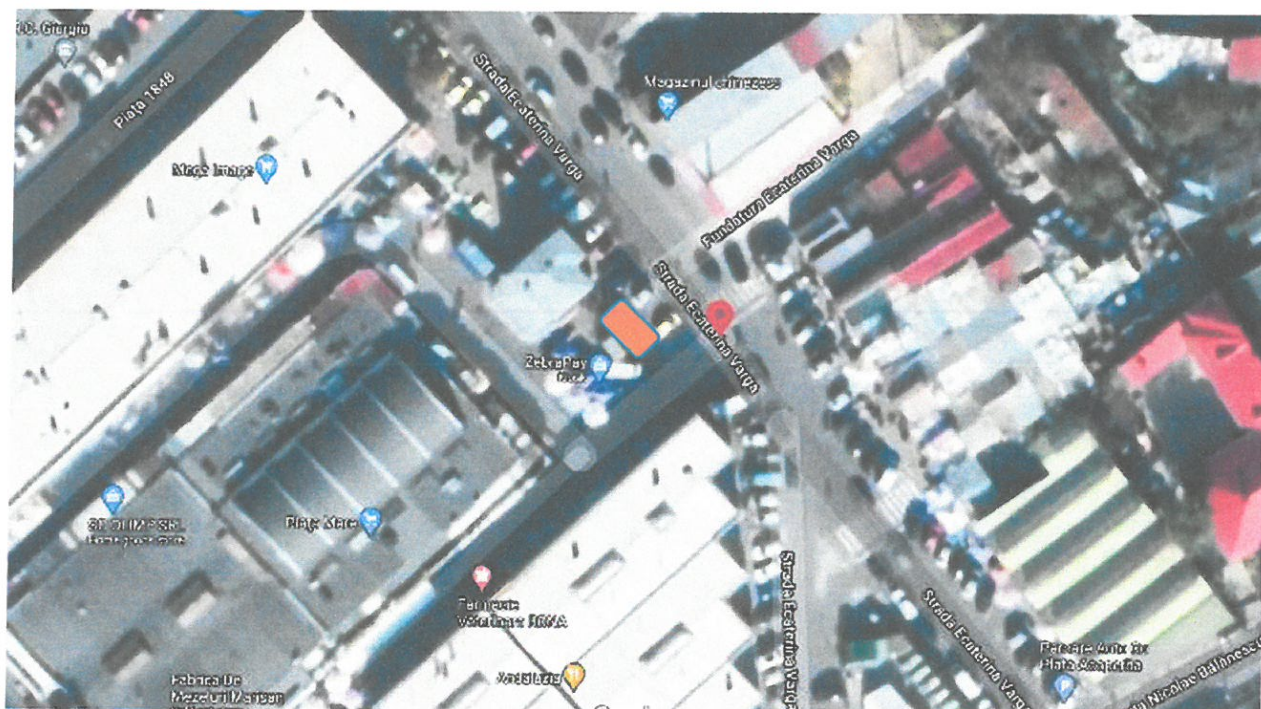
Punctele termice. În municipiul Giurgiu, funcționează 33 de puncte termice și 97 module de scară de bloc, ce alimentează agenți economici, instituții publice și case particulare.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Iluminatul public. În municipiul Giurgiu, există 53 posturi de transformare ce alimentează iluminatul public prin intermediul punctelor de aprindere și 80 de puncte luminoase repartizate pe 131 km (lungimea străzilor). Rețeaua de alimentare cu energie electrică a sistemului de iluminat public se află la momentul actual, în proprietatea societății ENEL, excepție făcând rețelele electrice realizate pentru extinderea sistemului. În municipiul Giurgiu, serviciul de iluminat public este asigurat de S.C. Giurgiu Servicii Locale S.A.

Transportul public. În municipiul Giurgiu, transportul public este asigurat de S.C. TRACUM S.A., societate comercială înființată de Consiliul Local al municipiului, care este și acționar unic, societate licențiată de A.N.R.S.C. Parcul auto destinat transportului public de călători este format din 8 autobuze, ce circulă pe patru trasee urbane, cu o lungime totală de circa 60 km, deservind cele mai dense cartiere din municipiu. Obiectivul primăriei Giurgiu este ca rețeaua de transport public să permită oricărui călător să ajungă, mergând pe jos, de la locuința sa, la cea mai apropiată stație, în cel mult 5-10 minute (distanță de sub 350 m corespunzătoare unui ritm mediu).

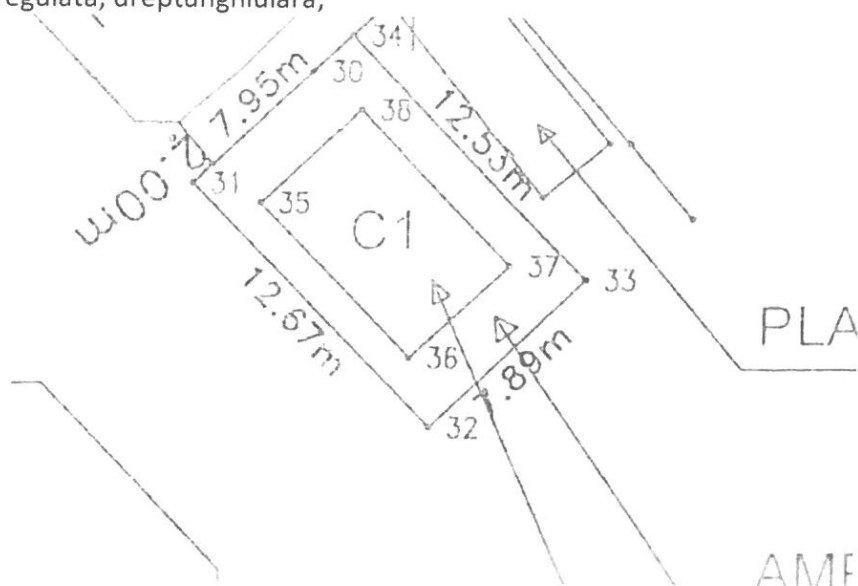
Amplasamentul este localizat în zona centrală a Municipiului Giurgiu, în Piața Centrală, într-o zonă cu vâd comercial, cu acces la transportul în comun, având în apropiere parcuri, institutii ale statului (Casa Județeană de Asigurări de Sănătate, Direcția de Taxe și Impozite Locale, Comisariatul pentru Protecția Consumatorilor, Casa Județeană de Pensii, Tribunalul și Judecătoria Giurgiu, etc), institutii de cult (Biserica Adormirii Maicii Domnului), institutii de învățământ (Colegiul Național Ion Măiorescu Școala gimnazială Mihai Eminescu), unități medicale (Spitalul Județean Giurgiu, clinica Sănătate, Centrul Medical Ema), piețe și centre comerciale (Mega Image, Piața Mare).



Localizarea proprietății în partea centrală a Municipiului Giurgiu

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

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



Limitele terenului analizat:

- la Nord: Platforma de gunoi si Pescarie
- la Est: Alee CF 37856
- la Vest: Alee CF 37856
- la Sud: Alee

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri. Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat. In analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecarei localitati in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Pentru anul 2021, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte exemplificate mai jos.

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numarului de tranzactii;
- stabilizarea pietei ;
- mentinerea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

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. *Proprietatile imobiliare 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..

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietățile imobiliare, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren pentru dezvoltări comerciale" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare 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.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- evacuare constructii si vanzare teren liber - adecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare industrială - inadecvata
- utilizare comercială - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- evacuare constructie si vanzare teren liber – Da
- utilizare rezidentiala - Nu
- utilizare industrială/comercială – Da
- utilizare cladiri si constructii interes public -Nu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Pentru segmentul de birouri :

- trend ușor ascendent, în special pe zona spațiilor mari de birouri
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spații comerciale :

- cerere de cumpărare stagnează ;
- tendința chiriilor de a renunța la închiriere și a opta pentru cumpărare.

Pentru segmentul spații industriale: cererea în ușoară scădere.

Pentru segmentul terenuri :

- piața în ușoară creștere ;
- creșterea prețurilor pentru terenuri ;
- re consolidarea încrederii investitorilor.

Prețul apartamentelor cu una, două, trei sau 4 camere diferă în funcție de zonă, de anul construirii blocului, de suprafața utilă a apartamentelor, de etajul în care este situat în bloc, de finisaje și de compartimentări, etc. În centru, sunt blocuri cu apartamente decomandate, cu o suprafață mai mare, pe când spre marginea orașului sunt apartamente mai mici. Din spusele agenților imobiliari din zonă, clienții preferă locuințele de pe Șoseaua București, după care urmează Bulevardul CFR și zona Ultracentrală (bd. Vlad Țepeș).

Tip bun imobil	Minim (Euro)	Maxim (Euro)
1 camera	6.000	22.000
2 camere	13.000	42.000
3 camere	23.000	55.000
4 camere	25.000	58.000

Prețurile locuințelor din Municipiul Giurgiu sunt destul de mici, dar acestea pot să varieze în funcție de locație, suprafață, dotări, finisaje, compartimentare și alte aspecte. Pentru garsoniere, prețurile pot începe de la 6000 EUR și pot ajunge și la 22.000 EUR, în funcție de locație, confort sau suprafață.

În privința apartamentelor de 2 camere, prețurile pot fi chiar mai mici de 15.000 EUR în unele cazuri, dar pot și urca la valori de peste 40.000 EUR. Ofertele pentru apartamentele de 3 camere variază de la valori de 20.000 EUR (sau chiar mai mici), până la valori de peste 50.000 EUR. Pe piața imobiliară din Giurgiu, apartamentele de 2 și 3 camere sunt cele mai căutate pentru că oferă spațiu și confort suficient la prețuri foarte bune. Astfel de locuințe pot fi achiziționate prin bani cash, credit bancar, sau chiar prin Programul „Prima Casă”.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 construcții dezvoltare comercială" și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

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 valoarea justă și 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.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietății de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate în informații imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- ❖ *Valoarea globală estimată pentru activele imobiliare (teren, clădiri și construcții speciale) nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului*

Capitolul 5 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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.

Valorile pentru terenuri au ținut seama de localizare, utilități, amplasarea față de stradă/străzi, frontul stradal, de suprafața acestora și de amenajările acestora.

Trebuie să precizăm că în activitatea de evaluare, calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză sunt tot atât de importante ca și metodele și tehnicile folosite pentru a le prelucra și pentru a finaliza misiunea de evaluare. De aceea, capacitatea de a discerne între multitudinea informațiilor, de a căuta surse demne de încredere și de a organiza volumul de informații sunt de o importanță crucială în activitatea de evaluare. Având în vedere acest aspect, pentru a elabora o analiză de acest gen în relația cu piața, cu proprietatea și cu informațiile potrivite, latura informativă trebuie să parcurgă câteva stadii: colectarea datelor, organizarea datelor colectate și analiza datelor. Colectarea, organizarea și analiza datelor sunt obligații esențiale în activitatea de evaluare. Selectarea proprietăților comparabile este influențată, într-o oarecare măsură, de datele disponibile. Când cercetarea are loc într-o piață activă, se pot găsi suficiente comparabile, atât ca reprezentativitate cât și ca număr, într-un teritoriu, dar și într-un timp destul de unic. Pe măsura ce analizează date pentru

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

a stabili care oferte de vanzare sunt comparabile cu cea analizata, evaluatorul incepe sa-si contureze unele concluzii cu privire la piata in ansamblul ei, la proprietatea insasi, la posibila legatura dintre datele culese si proprietatea analizata. Cand datele comparative sunt putine in aria din imediata apropiere a proprietatii analizate, evaluatorul poate fi nevoit sa extinda sfera de cautare la pietele invecinate sau la localitatile asemanatoare. Pentru a stabili daca aceste date ii sunt utile, evaluatorul trebuie sa ia in considerare: gradul de comparabilitate, cantitatea de informatii disponibile si autenticitatea si credibilitatea acestor date. Evaluatorul nu are voie sa porneasca de la prezumtia ca toate datele din ofertele de vanzare sunt in mod obligatoriu credibile; ele trebuie verificate atent.

Grila de comparatii de piata:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafața teren (mp)	100	445	330	750	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		168	197	70	
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-34	-39	-14	
Pret ajustat(EURO/mp)		134.40	157.60	56.00	
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)		134.40	157.60	56.00	
Condiții de finanțare		La piața	La piața	La piața	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	care să impună analiza unor astfel de ajustări
Pret ajustat(EURO/mp)		134.40	157.60	56.00	
Condiții de piață	Actuale 16.03.2021	similar	similar	similar	nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele sunt ofertate în aceeași perioadă de timp de maxim
Ajustare (%)		0%	0%	0%	3 luni;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		134.40	157.60	56.00	
Localizare	Str Ecaterina Varga/Incinta Piața Mare	Str Episcopiei	Str Calugareni	Str Rozelor	Ajustare negativă comp A și B deoarece au amplasarea mai favorabilă și ajustare poz comp C pentru o amplasare mai puțin favorabilă;
Ajustare (%)		-7%	-10%	35%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-9.41	-15.76	19.60	
Preț corectat (EURO/mp)		124.99	141.84	75.60	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustări, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		124.99	141.84	75.60	
Destinația (utilizarea terenului)	comercial	comercial/rezidențial	comercial/rezidențial	rezidențial	A fost ajustată pozitiv comparabilă C deoarece are o utilizare rezidențială
Ajustare (%)		0%	0%	20%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	15.12	
Pret ajustat(EURO/mp)		124.99	141.84	90.72	
Utilități	el, apa, canal, gaz	similar	similar	similar	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		124.99	141.84	90.72	
Suprafața	100	445	330	750	Ajustare negativă comp A și B pentru suprafața de teren mult mai atractivă, recunoscută de către piața și ajustare pozitivă comp C pentru suprafața mult mai mare;
Ajustare (%)		-10%	-15%	15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-12.50	-21.28	13.61	
Pret ajustat(EURO/mp)		112.49	120.56	104.33	
Front stradal (ml)	7.89 ml/7.95 ml/12.67 ml/12.53 ml	48 ml	14.5 ml	app 12 ml	Ajustare negativă tuturor comp pentru un front stradal mai mare, comparativ cu cel al proprietății subiect;
Ajustare (%)		-10%	-1%	-1%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-11.25	-1.21	-1.04	
Pret ajustat(EURO/mp)		101.24	119.36	103.28	
Relieful/forma terenului	plan/regulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		101.24	119.36	103.28	
Alte elemente (autorizație, amenajări)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		101	119	103	
Corecție totală netă (EURO)		-67	-78	33	
Corecție totală netă (%)		-40%	-39%	48%	
Corecție totală brută (EURO)		67	78	63	
Corecție totală brută (%)		40%	39%	91%	
Suprafața teren (mp)	100 mp				
Valoare estimată (Euro/mp)	119 €/mp				
Valoare estimată teren (Euro)	11,900 €				
Valoare estimată teren (Ron)	58,141 lei				

* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabilă: B

Valoarea de piață a terenului este: 119 euro/mp echivalent 11.900 Euro și 58.141 lei.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Estimarea chiriei (redeventei) minime

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 11.900 euro, echivalent 58.141 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 11.900 euro / 25 ani = 476 euro/an

Valoarea redeventei minime anuală 476 euro echivalent 2326 lei

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 utilizării 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 prețurilor 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 cea mai potrivită pentru cazul de față, deoarece 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Sinteza rezultatelor evaluării

VALOARE PROPRIETATE 11.900 EUR echivalent 58.141 RON

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA ANUALA

476 euro echivalent 2326 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

Evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
Corabie Iulian



ANEXE

Comparabile vanzare teren:

1. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-de-vanzare-inchiriere-IDdi19s.html#537cce0019>



0728 210 175

Localizare



Pornit în februarie 2022

Teren ultracentral de vanzare/inchiriere

75 000 €

PROMOVIAZA REACTUALIZEAZA

Teritoriul total

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafata totala: 445 m²

Descriere

Teren ultracentral de vanzare/inchiriere situat pe strada copiei cult cu str. Frestu Botov. Deschidere strada 48 m. Suprafata totala 445 m².

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ❖ *Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta. Proprietatile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de catre evaluator.*
- ❖ *Nu s-au facut investigatii si nu s-au inspectat acele parti ale proprietatii ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si am presupus ca acele parti sunt in stare tehnica buna, in conformitate cu normele de functionare a elementelor respective si cu efectele care se pot constata prin inspectia partilor vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al cladirilor. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse ale constructiilor, care ar avea ca efect influentarea negativa a valorii estimate.*
- ❖ *Evaluarea a fost facuta in ipoteza in care terenul este dezmembrat conform informatiilor prezentate de beneficiar, si sunt pastrate toate caracteristicile prezentate in Memoriul tehnic si planurile Propunere Amenajare Pescarie, deschiderile si caile de acces permit accesul in urma dezmembrarii.*

4.3. Clauze speciale

- ❖ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.*
- ❖ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.*
- ❖ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluatori de pe piata specifica locala.*
- ❖ *In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.*
- ❖ *Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii.*

2. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-piata-centrala-330mp-deschidere-14-5-m-propietar-ID1UDuW.html#9273320644>



Alexandru

Profil publicat

Mai multe anunțuri a

Trimite mesaj

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

SKODA OCT

2020 - 2.0 TSI 150

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

100000 km

Postat în România

Teren ultracentral piata centrala 330mp
deschidere 14,5 m PROPRIETAR

65 000 € Preț de negociat

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Realizată în

Etapele construcției

Suprafața totală 330 mp

Descriere

Teren ultracentral, strada Telegenereni nr.14, vizu de fortificațiune Bote-Roșu suprafață totală 330mp, cu o deschidere la strada de 14,5 Metru, teren este imediat de permisivul din localitatea Giurgiu Proprietar.

Localitate

0.000000

RAPORTEAZĂ

Done Your Auto

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

3. C <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdRvNJ.html#9273320644>



Bogdan

Member since 2017

Mai multe anu

0722 658 775



Localizare

Giurgiu, Giurgiu



Publicat la 14 iulie 2021

Teren intravilan

70 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafața unită: 750 m²

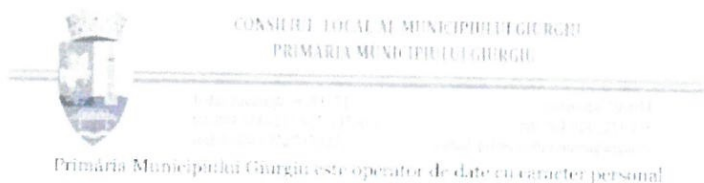
Descriere

Se prezintă spre vânzare un teren bine poziționat în Municipiul Giurgiu situat în Str. Pozeilor. Terenul are o dimensiune de aprox. 12m în lățime și adâncime. Terenul beneficiază de toate utilitățile.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Documente:



NR.13.395/10.03.2021

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 Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 60,00 mp., care face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Vlad Lapes – Ecaterina Varga, Piața Centrală.

VICEPRIMAR,

Silviu DUMITRESCU

**DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,**

← Cristian TRAISTARU

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE**

Mădălina BURCEA

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

- 1.1. denumire obiectivului de investitie : CONSTRUCTIE SPATIU COMERCIAL -PESCARIE
1.2. amplasamentul obiectivului/adresa : MUN. GIURGIU STR. VLAD TEPEȘ-ECATERINA VARGA

Amplasamentul obiectivului se găsește în intravilanul MUN. GIURGIU, jud. GIURGIU și are suprafața de 2423,00 mp. fiind proprietatea MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIU PUBLIC, conform ACT NORMATIV 968-ANEXA2/05.02.2002

1.3. beneficiar : MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC

1.3.1. reprezentant legal :

1.4. încadrare în planurile de urbanism / amenajarea teritoriului aprobate :

Construcție magazin produse papetarie și îmbrăcăminte copii

Vecinătăți :

NORD – STR. ECATERINA VARGA

SUD - CF 32327, 31511, 37908

EST - CF 37856

VEST - STR. VLAD TEPEȘ

1.5. încadrare în alte activități existente : obiectivele se încadrează în prevederile P.U.G. al MUN. GIURGIU, județul Giurgiu.

1.6. bilanțul teritorial :

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------|
| - suprafața totală teren | - | 2423,00 mp. |
| - suprafața propusă ptr. Construcție | - | 40,00 mp. |
| - suprafața destasurată | - | 40,00 mp. |
| - suprafața com. | - | 36,50 mp. |

2. DESCRIERE CONSTRUCTIE SPATIU COMERCIAL :

Se dorește **construirea unui imobil în regim parter, destinația de SPATIU COMERCIAL-PESCARIE.**

Acesta va avea o cameră frigorifică cu o suprafață de 3,625mp, 2 zone de expunere -acvarii și o masă de expunere peste amplasată central.

În cadrul acestei lucrări se vor mai executa și lucrări adiacente precum : amenajarea terenului după construire . .

Categoria de importanță a clădirii **D - conform H.G. 766/1997**

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Clasa de importanță a construcției **IV**

- fundații - radieri din beton armat -
- închideri - tamplarie P.V.C.
- compartimentari - panouri termoizolante rezistente la frig
- acoperiș - tip șarpanta
- învelitoare - panouri termoizolante
- ☑ finisaje interioare - vopsitorii ,placaje ceramice / gresie, faianta /
- ☑ finisaje exterioare - vopsitorii
- ☑ tamplarie exterioara - P.V.C.
- ☑ tamplarie interioara - P.V.C.

3. UTILITATI :
- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| alimentare cu apa | - retea existenta in zona |
| canalizare | - retea existenta in zona |
| energie electrica | - nu are retea urbana din zona |
| incalzire | - electric |

Amplasarea construcției pe teren nu necesită lucrări de deviere a rețelelor de utilități existente pe amplasament .

INTOCMIT :
ING. ZANE LAURENTIU

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



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

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 31513 Giurgiu

Nr. Cerere: 8187
Ziua: 05
Luna: 02
Anul: 2021

cod verificare

100097066718



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Vlad Tepes Ecaterina Varga, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	31513	Din acte: 10.792 Masurata: 2.423	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19946 / 29/06/2010 Act Normativ nr. 968-ANEXA 2, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI fact administrativ nr. 9938/15-06-2010 emis de C.L.GIURGIU DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE LOCALE, Anexa 2, inventarul bunurilor care aparțin domeniului public, hotararea Cons. Local 135/1999); B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul atestare, dobandit prin 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31505/Giurgiu, inschisa prin incheierea nr. 18609 din 17/06/2010.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 31513 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	0.869	23	24	10.29	24	25	17.276
25	26	0.229	26	27	1.893	27	28	7.525
28	29	18.613	29	30	105.657	30	31	2.022
31	32	1.921	32	33	6.246	33	34	6.286
34	35	0.724	35	36	1.819	36	37	2.47
37	38	3.877	38	39	2.452	39	40	0.18
40	41	0.739	41	42	1.933	42	43	0.202
43	44	7.669	44	45	4.527	45	46	3.708
46	47	2.043	47	48	7.608	48	49	7.696
49	50	2.696	50	51	7.727	51	52	1.791
52	53	3.961	53	54	1.975	54	55	3.197
55	56	6.068	56	57	5.772	57	58	12.092
58	59	5.991	59	60	4.448	60	61	1.981
61	62	6.129	62	63	2.958	63	64	2.207
64	65	0.972	65	66	0.21	66	67	2.356
67	68	0.213	68	69	1.135	69	70	2.001
70	71	2.954	71	72	3.002	72	73	2.107
73	74	1.115	74	75	0.358	75	76	1.95
76	77	0.362	77	78	1.368	78	79	1.726
79	80	3.565	80	81	6.047	81	82	2.045
82	83	4.835	83	84	6.029	84	85	5.882
85	86	5.978	86	87	6.026	87	88	6.021
88	89	5.158	89	90	4.049	90	91	19.9
91	92	6.233	92	93	1.282	93	94	83.459
94	95	6.743	95	96	1.602	96	97	3.084
97	98	0.2	98	99	9.596	99	100	5.427
100	101	2.086	101	102	4.049	102	103	7.568
103	104	0.2	104	105	3.031	105	1	1.616

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului 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 institutiei 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

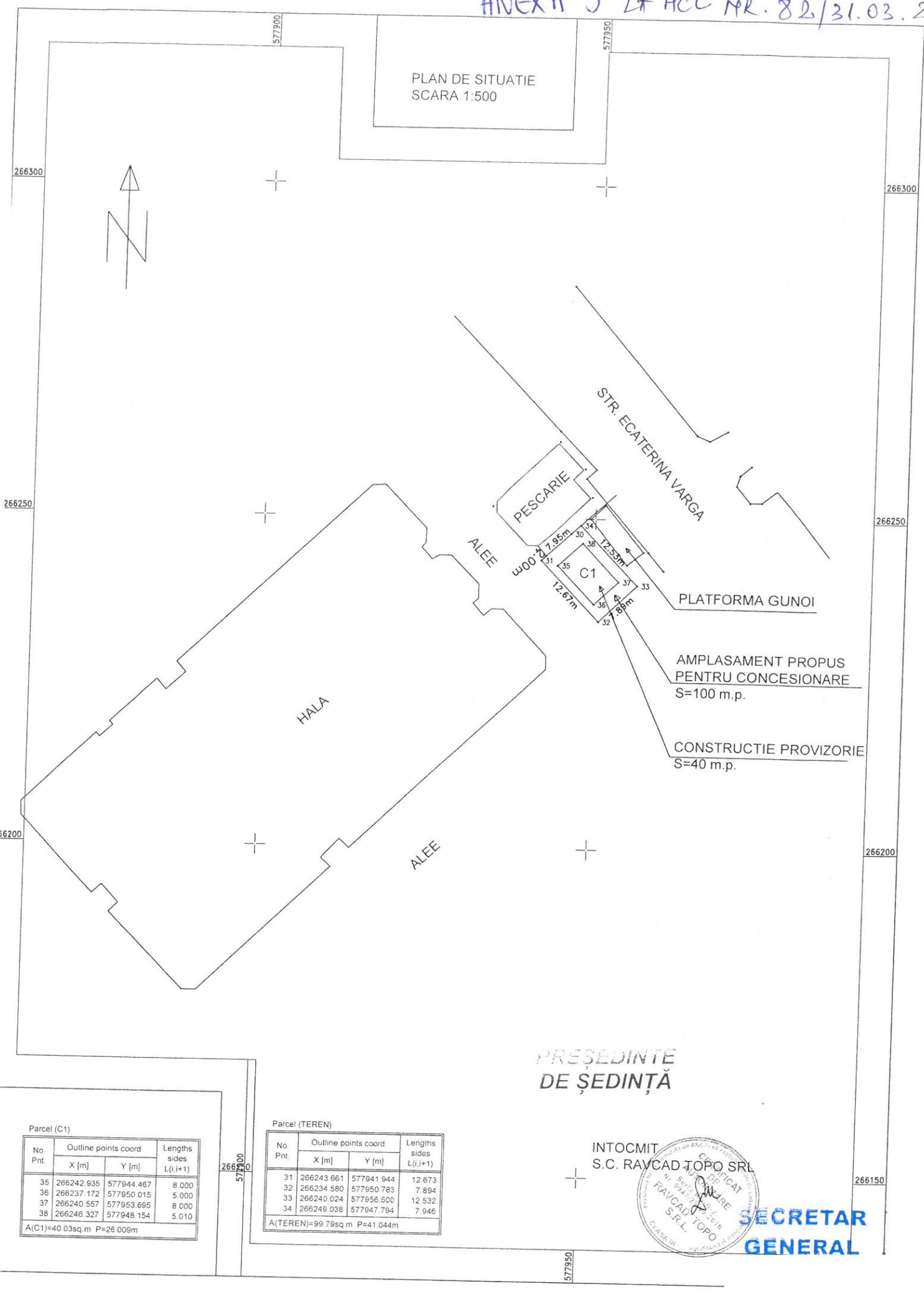
05/02/2021, 08:48

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Fotografii



PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500



HALA

PESCARIE

STR. ECATERINA VARGA

ALEE

PLATFORMA GUNOI

AMPLASAMENT PROPUS
PENTRU CONCESIONARE
S=100 m.p.

CONSTRUCTIE PROVIZORIE
S=40 m.p.

ALEE

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

Parcel (C1)

No Pnt.	Outline points coord		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
35	266242.935	577944.487	8.000
36	266237.172	577950.015	5.000
37	266240.557	577953.695	8.000
38	266246.327	577946.154	5.010

A(C1)=40.03sq.m P=26.009m

Parcel (TEREN)

No. Pnt.	Outline points coord		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
31	266243.661	577941.944	12.673
32	266234.580	577950.783	7.894
33	266240.024	577956.600	12.532
34	266249.038	577947.794	7.946

A(TEREN)=99.79sq.m P=41.044m

INTOCMIT
S.C. RAVCAD TOPO SRL



SECRETAR
GENERAL



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31513 Giurgiu

Nr. cerere	8187
Ziua	05
Luna	02
Anul	2021
Cod verificare 100097068718	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Vlad Tepes-Ecaterina Varga, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31513	Din acte: 10.792 Masurata: 2.423	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19946 / 29/06/2010	
Act Normativ nr. 968-ANEXA 2, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 9938/15-06-2010 emis de C.L.GIURGIU-DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE LOCALE; Anexa 2, inventarul bunurilor care aparțin domeniului public, hotararea Cons. Local 135/1999);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31505/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 18609 din 17/06/2010;	

C. Partea III. SARCINI .

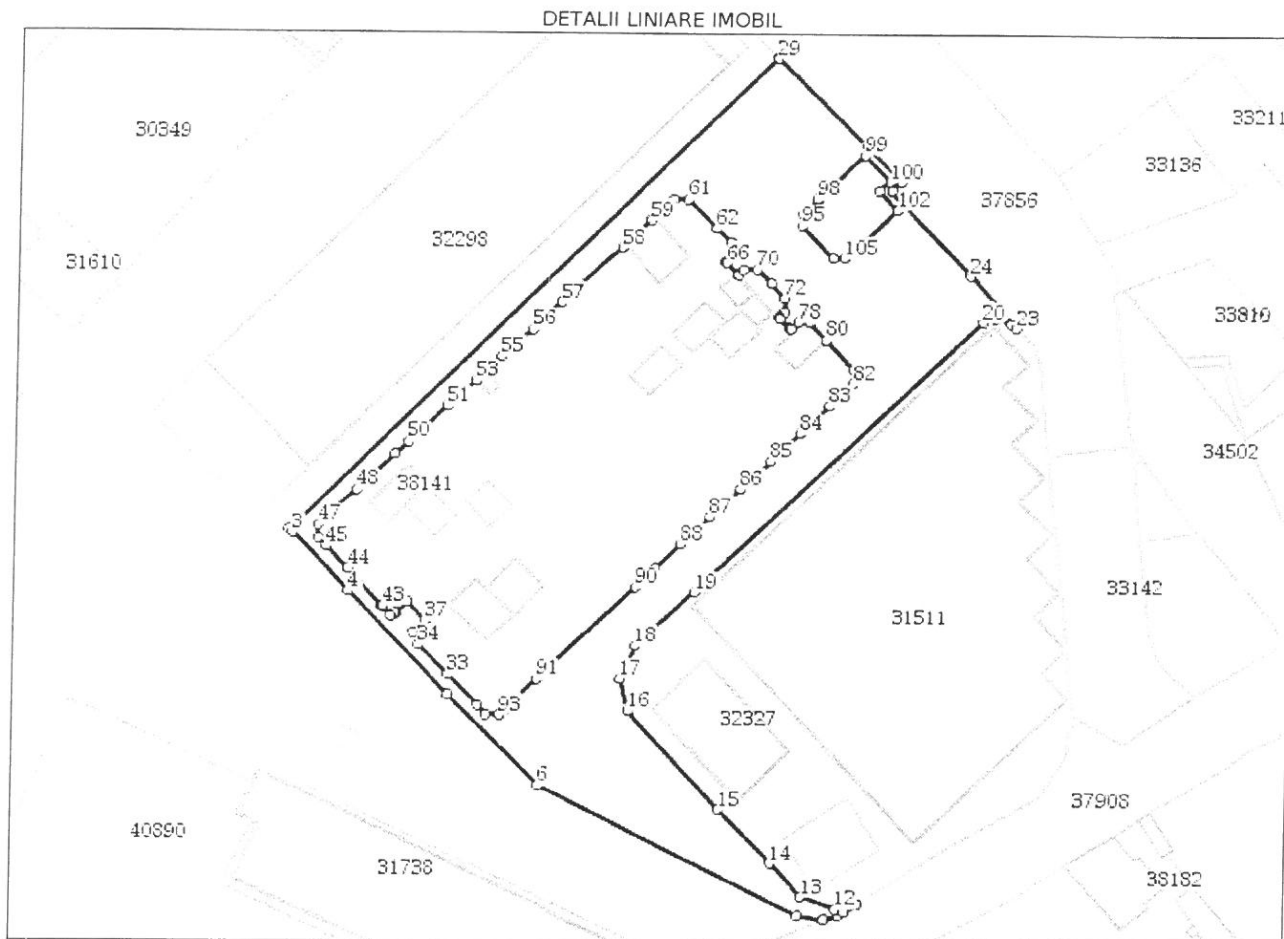
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31513	Din acte: 10.792 Masurata: 2.423	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.423	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	99.999	2	3	0.723	3	4	12.037
4	5	21.345	5	6	18.938	6	7	43.13
7	8	3.871	8	9	2.147	9	10	1.131
10	11	2.23	11	12	3.351	12	13	5.357
13	14	6.765	14	15	11.153	15	16	19.808
16	17	4.909	17	18	5.371	18	19	11.876
19	20	58.178	20	21	1.817	21	22	2.575

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	0.869	23	24	10.29	24	25	17.276
25	26	0.229	26	27	1.893	27	28	7.525
28	29	18.633	29	30	105.657	30	31	2.022
31	32	1.921	32	33	6.246	33	34	6.286
34	35	0.724	35	36	1.819	36	37	2.47
37	38	3.877	38	39	2.452	39	40	0.18
40	41	0.739	41	42	1.933	42	43	0.202
43	44	7.669	44	45	4.527	45	46	1.708
46	47	2.043	47	48	7.608	48	49	7.696
49	50	2.696	50	51	7.727	51	52	1.791
52	53	3.961	53	54	1.975	54	55	3.197
55	56	6.068	56	57	5.772	57	58	12.092
58	59	5.991	59	60	4.448	60	61	1.981
61	62	6.129	62	63	2.958	63	64	2.202
64	65	0.972	65	66	0.21	66	67	2.356
67	68	0.213	68	69	1.135	69	70	2.001
70	71	2.954	71	72	3.002	72	73	2.107
73	74	1.115	74	75	0.358	75	76	1.95
76	77	0.362	77	78	1.368	78	79	1.726
79	80	3.565	80	81	6.047	81	82	2.045
82	83	4.835	83	84	6.029	84	85	5.882
85	86	5.978	86	87	6.026	87	88	6.021
88	89	5.158	89	90	4.049	90	91	19.9
91	92	6.233	92	93	1.282	93	94	83.459
94	95	6.743	95	96	1.602	96	97	3.084
97	98	0.2	98	99	9.596	99	100	5.427
100	101	2.086	101	102	4.049	102	103	7.568
103	104	0.2	104	105	3.031	105	1	1.616

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,

05/02/2021, 08:48