

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea Raportului de evaluare și Studiului de oportunitate în vederea  
concesionării fără licitație publică, a terenului identificat cu număr cadastral  
40292, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în  
strada Victoriei, adiacent nr.8A**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.3.015/17.01.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.3.560/20.01.2020;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.108, lit.„b”, art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b”, art.306, art.308 și art.309, alin.(5) și alin.(6), art.354-355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale art.15, lit.„e” din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale art.586 din Noul Cod Civil, ale art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal și ale Hotărârii Consiliului Local nr.557/19.12.2019 privind aprobarea concesionării fără licitație publică cu plata unei redevențe, a unui teren înscris în cartea funciară nr.40292, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada Victoriei, adiacent nr.8 A.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b”, art.139, alin.(3), lit.„g” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesionarea fără licitație publică, a terenului în suprafață de 143,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Victoriei, nr.8 A, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare privind concesionarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 143,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Victoriei nr.8 A, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Redevența obținută prin concesionare va fi de 354,80 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, pe o perioadă de 25 ani.

**Art.4.** Procedura de concesiune este fără licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 49 ani.

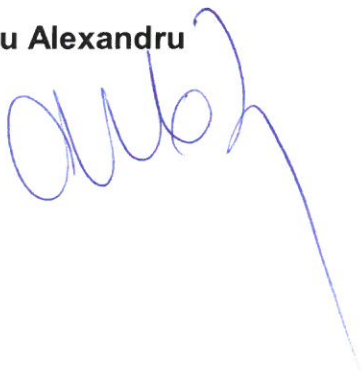
**Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea contractului.

**Art.6.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7.** 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 și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Vladu Alexandru**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**



Giurgiu, 29 ianuarie 2020

Nr. 22

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

**REFERAT DE APROBARE**

În vederea concesiunii fără licitație a terenului în suprafață de 143,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Victoriei, adiacent nr.8A, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 40292, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.2524/15.01.2020.

Concesionarea are loc ca urmare a unei propuneri primită și însușită prin cererea nr.61309/12.12.2019.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„Hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare și Studiului de oportunitate în vederea concesiunii fără licitație publică, a terenului identificat cu număr cadastral 40292, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Victoriei, adiacent nr.8A”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare.

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**



VIZAT:  
VICEPRIMAR,

Cioacă Ionuț

## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.3015/17.01.2020, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Raportului de evaluare și Studiului de oportunitate în vederea concesiunii fără licitație publică, a terenului identificat cu număr cadastral 40292, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Victoriei, adiacent nr.8A, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

### II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit.”b” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

### III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea Raportului de evaluare și Studiului de oportunitate în vederea concesiunii fără licitație publică, a terenului identificat cu număr cadastral 40292, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Victoriei, adiacent nr.8A.

Terenul solicitat este situat aferent locuinței petentului fiind solicitat pentru extinderea locuinței existente.

Giurgiu a aprobat concesionării fără licitație publică cu plata unei redevențe a unui teren, înscris în cartea funciară nr.40292, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Victoriei, adiacent nr.8A.

Termenul de concesionare este de 49 ani, iar redevența anuală este de 354,80 euro/an care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, pe o perioadă de 25 ani.

Față de cele prezentate se propune aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportul de Evaluare pentru concesionarea terenului în suprafață de 143,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, Strada Victoriei, adiacent nr.8A, identificat cu număr cadastral 40292.

#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.108, lit."b", art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.306, art.308 și art.309, alin.(5) și alin.(6), ale art.354-355, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, prevederile art. art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale art.586 din Noul Cod Civil, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**



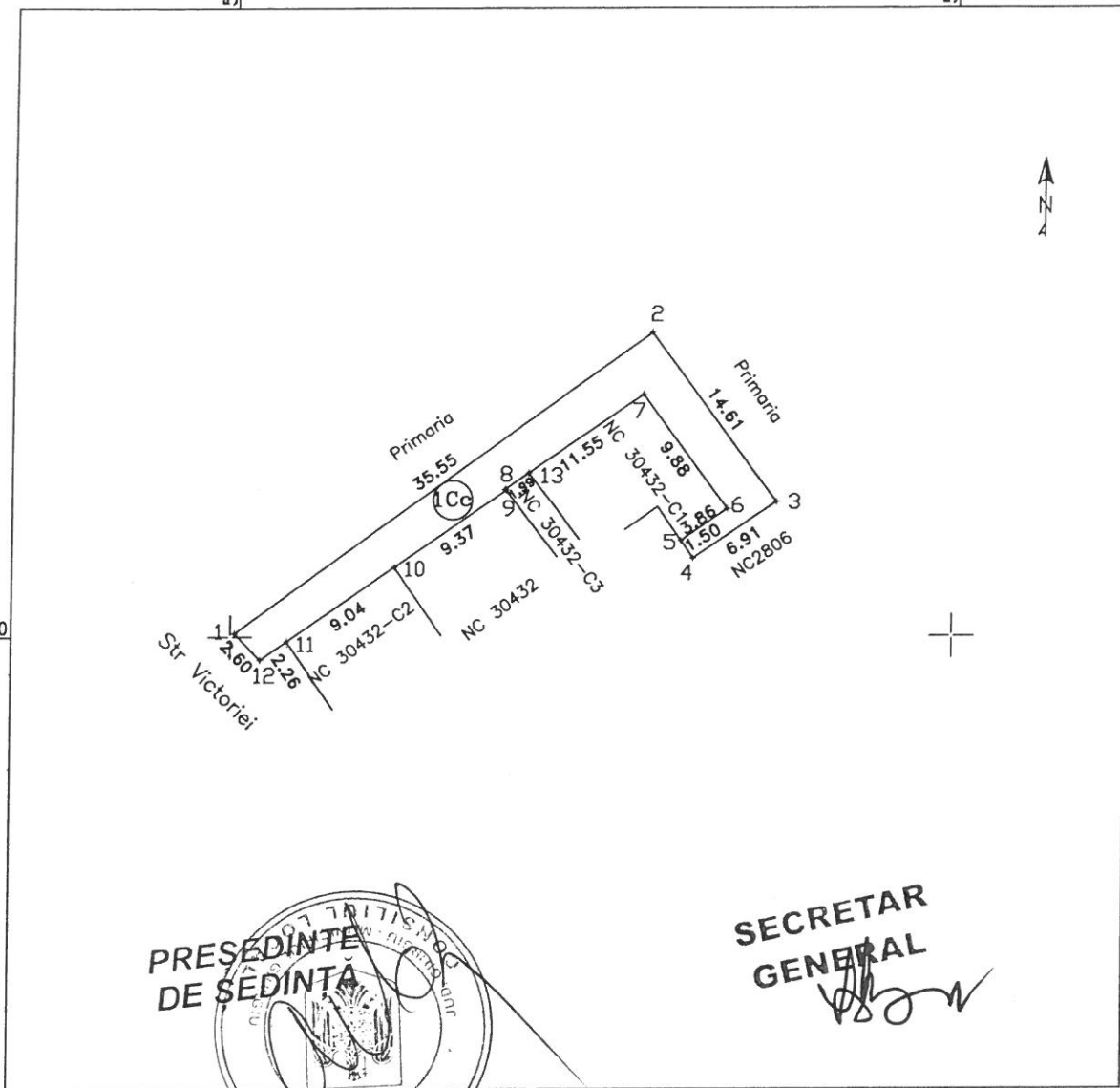
Aneexa  
la Hot-  
557/19.12.2019

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	143	Municipiul Giurgiu, Strada Victoriei, adiacent Nr 8A, Judet Giurgiu
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	GIURGIU	

40292



PRESEDINTE  
DE SEDINTA

SECRETAR  
GENERAL

**A. Date referitoare la teren**

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	143	Teren imprejmuit gard lemn intre punctele 1-12, gard beton intre punctele 12-11, 10-9, gard lemn si plasa intre punctele 2-3
Total		143	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului=143 mp  
Suprafata din act= 143 mp

Executiv P.F.A. CU CERTEFICAT	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta Seria nr. RO-B-F, Nr. 0212	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si afisarea nungarului cadastral
Data	Nume si Prenume: <b>Galina Cohei</b>
	Funcția: <b>Consilier Cadastral</b>



## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 143 mp. situată în orasul Giurgiu, Str Victoriei adiacent nr. 8A**

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

### **CUPRINS**

#### ***Date generale***

***Capitolul I.*** Descrierea si 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

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

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

## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 1348/10.01.2020 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 143 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 12.01.2020 iar cursul euro este 1EUR= 4.7795 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 143 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Victoriei adiacent nr.8A conform plan amplasament. Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protecti.

Acest proiect valorifica suprafata de 143 mp. teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

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



## **CAPITOLUL I**

### ***Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii***

Terenul analizat se afla între case, într-o zonă rezidențială, fiind împrejmuit pe toate laturile, inclusiv la strada cu gard de lemn.

Amplasamentul este localizat în zona centrală a Municipiului Giurgiu, în apropiere de zona Turnul cu Ceas.

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Strada Victoriei strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public trecând prin partea de vest a proprietății.

#### **➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții**

Adresa: Strada Victoriei adiacent nr 8A

Suprafața: 143 mp

Numar cadastral: 40292

Carte Funciara: 40292

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 143 mp situat între proprietăți private, având o formă neregulată, în forma literei L, și fiind foarte îngust și cu un front de doar 2.60 ml la strada Victoriei.

- Utilități: toate utilitățile disponibile la limita terenului
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca fiind rezidențială;
- Amplasamentul este împrejmuit;

JustConta Business SRL

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



- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulata, litera L;

Limitele terenului analizat:

- la Sud: nr cad 30432, 2806 pe o latura de (2.26+9.04+9.37+1.99+9.56+9.88+3.86+1.50) ml
- la Nord: propr Primarie pe o latura de 14.61 ml
- la Est: nr cad 2806 pe o latura de 6.91 ml
- la Vest: Str Victoriei cu un front de 2.60 ml

## ***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

JustConta Business SRL

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

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



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

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul in suprafata de 143 mp situat in Str Victoriei Nr 8A este de 1696 lei echivalentul a 354.80 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 1696 lei/an fara TVA echivalentul a 354.80 euro.

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.

JustConta Business SRL

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

## **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 concesiunea bunurilor ce aparțin 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 concesiune; 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. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Subconcesiunea este interzisa.

JustConta Business SRL

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

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

## **CAPITOLUL VI**

### **Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare 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 arii naturale protejate.

Întocmit,

RAZUCA ANDRONIC



PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

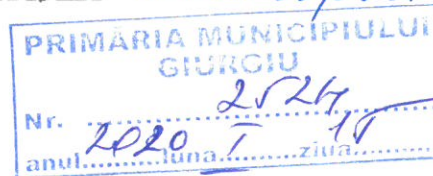


SECRETAR  
GENERAL



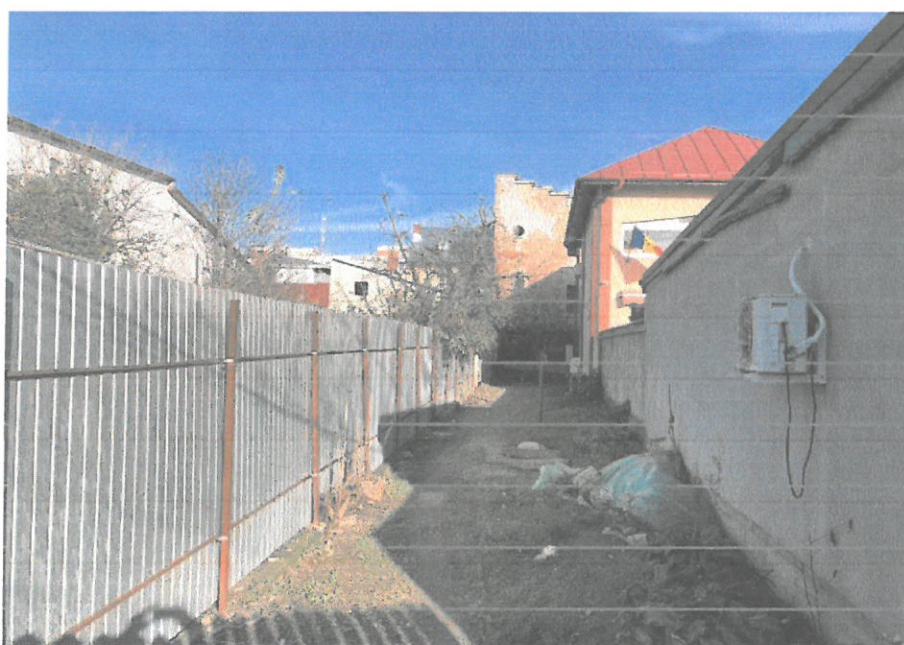
JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, 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 Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

Ianuarie 2020

JUSTCONTA BUSINESS SRL

## 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. Situatiia 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 Evaluarea bunului
  - 5.1.1. Abordarea prin piata
  - 5.1.2 Estimarea redeventei minime

#### Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

#### Anexe:

COMPARABILE

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 legitimația 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 destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

## SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatilor:	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Str Victoriei adiacent nr 8A, 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:	12.01.2020
Data inspectiei:	10.01.2020
Data raportului:	12.01.2020
Curs valutar de referinta:	1 EUR=4.7795 LEI

### 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.

**Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 12.01.2020, estimat prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7795 lei /EURO sunt:**

<b>VALOAREA DE PIATA TEREN</b>	<b>8.870 EUR echivalent 42.394 RON</b>
<small>DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</small>	
<b>VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA</b>	<b>354,8 EUR echivalent 1.696 RON</b>

Pag 3



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

### NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunurilor imobiliare reprezintă valoarea 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 confidential 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 ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 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 înșușite 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 (alta 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 2018”, 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: Terenul intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 143 mp conform acte proprietate ce se afla pozitionat in Municipiul Giurgiu, Strada Victoriei adjacent nr 8A, Judet Giurgiu.

**Raportul de evaluare** a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata a bunului imobiliare respectiv identificat si descris mai sus in vederea concesiunii acestuia.

**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:** 12.01.2020

**Data inspectiei:** 10.01.2020

**Data raportului:** 12.01.2020

### 1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

E-mail: [primarie@primariagiurgiu.ro](mailto: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 2020

Tel: 0758 318 256; E-mail: [raluca@jconta.ro](mailto:raluca@jconta.ro)

### 1.4. Surse de informare

- ✓ Adresa nr 58630/02.12.2019 de inventariere a bunurilor care apartin domeniului privat al Municipiului Giurgiu (anexat la Raport);
- ✓ Hotararea nr 418/01.11.2019 emisa de Consiliul Local al Mun Giurgiu;

JUSTCONTA BUSINESS SRL

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

- ✓ Plan de situatie scara 1:500;
- ✓ Extras de carte funciara nr. 40292, cerere nr. 82696/12.12.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, 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
  - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Standardele Internationale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizari corporale) si IAS 36 (Deprecierea bunurilor).
- ✓ Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare
- ✓ 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. Situatia juridica**

Situatia juridica actuala a bunului care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu este cuprinsa in Adresa emisa de Directia Patrimoniu si pusa la dispozitie de catre Primaria Municipiului Giurgiu.

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

Proprietatea este intabulată cu nr cad.40292 și înscrisă în carte funciara nr. 40292, cerere nr. 82696/12.12.2019 emis de OCPI Giurgiu.

Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt.

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

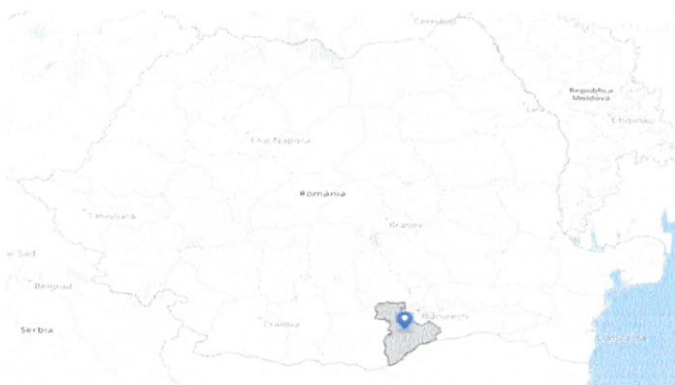
Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate, altele decât cele prezentate mai jos:

- ✓ Adresa nr 58630/02.12.2019 de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu (anexat la Raport);
- ✓ Hotărârea nr 418/01.11.2019 emisă de Consiliul Local al Mun Giurgiu;
- ✓ Plan de situație scară 1:500
- ✓ Extras de carte funciara nr. 40292, cerere nr. 82696/12.12.2019 emis de OCPI Giurgiu

### **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 km<sup>2</sup> este parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia. Giurgiu se află la granița cu Bulgaria, fiind situat la nord de Dunăre. Principalele artere rutiere de interes local pot fi grupate în trei categorii, respectiv:

- drumuri europene E 70 (pe direcția est-vest spre Serbia), E 85 (pe direcția nord-sud spre Ucraina), Podul Prietenia peste Dunăre făcând parte din acesta
- drumuri naționale, respectiv DN 5 Giurgiu – București, DN 5B Giurgiu – Ghimpați, DN 5C Giurgiu – Zimnicea, DN 41 Oltenița – Giurgiu
- drumuri județene, respectiv DJ 503 Giurgiu - Satu Nou – Videle, DJ 504 Giurgiu – Alexandria și DJ 507 Giurgiu - Oinacu - Gostinu



Amplasarea județului Giurgiu în cadrul teritoriului României, în partea de sud a țării

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.



Localizarea proprietatii in partea centrala a Municipiului Giurgiu



Terenul subiect al evaluării situat pe Strada Victoriei adiacent nr 8A

Terenul analizat se afla între case, într-o zonă rezidențială, fiind împrejmuit pe toate laturile, inclusiv la strada cu gard de lemn.

Amplasamentul supus evaluării este localizat în zona centrală a Municipiului Giurgiu, în apropiere de zona Turnul cu Ceas.

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Strada Victoriei strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public trecând prin partea de vest a proprietății.

### ➤ **Teren intravilan cu destinația curți-construcții**

Adresa: Strada Victoriei adiacent nr 8A

Suprafața: 143 mp

Numar cadastral: 40292

Carte Funciara: Extras de carte funciara nr. 40292, emis de OCPI Giurgiu

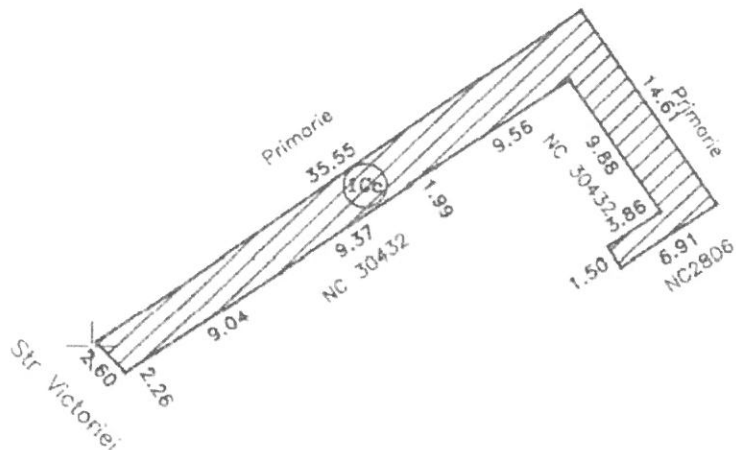
Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 143 mp situat între proprietăți private, având o formă neregulată, în forma literei L, și fiind foarte îngust și cu un front de doar 2.60 ml la strada Victoriei.

- Utilități: toate utilitățile disponibile la limita terenului
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca fiind rezidențială;
- Amplasamentul este împrejmuit;

JUSTCONTA BUSINESS SRL

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulata, litera L;



Limitele terenului analizat:

- la Sud: nr cad 30432, 2806 pe o latura de  $(2.26+9.04+9.37+1.99+9.56+9.88+3.86+1.50)$  ml
- la Nord: propr Primarie pe o latura de 14.61 ml
- la Est: nr cad 2806 pe o latura de 6.91 ml
- la Vest: Str Victoriei cu un front de 2.60 ml

### Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

#### 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

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

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

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

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

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



## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone mediane Municipiul Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare mixte

- terenuri situate în zone cu caracter mixt
- 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.

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

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

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotate bine la nivelul municipiului.

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

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

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

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

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

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărinđ și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

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

### **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 dezvoltari rezidentiale" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 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.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- vanzare teren liber – adecvata
- utilizare rezidentiala – adecvata
- utilizare comerciala - adecvata

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - DA
- utilizare rezidentiala - DA
- utilizare industrial/comerciala – DA
- utilizare cladiri si constructii interes public - DA

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 "mixta".

## Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

### 4.1. Tipul valorii estimate

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

**Baza de evaluare** in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:

**Valoarea de piata:** de 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 bunurilor imobiliare se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestora la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunurilor respective, starea acestuia si de pretul pietei. Alte baze:

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

## 4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibile 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 cunoștință.
- ❖ 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/partial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului. 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 derivă 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.

## 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/juste a proprietăților imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate: **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.

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

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 comparatii de piata:

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	143	445	650	330	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		153	100	164	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pietei imobiliare; diferentierile sunt facute in functie de disponibilitatea de negociere a fiecarui ofertant a comparabilei, in ideea unei perfectari finale a tranzactiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-23	-15	-25	
Pret ajustat(EURO/mp)		129.89	85.00	139.09	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari; nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		129.89	85.00	139.09	
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustari; in cazul de fata nu au fost aranjamente de plata atipice si/sau nonpiata 0 care sa impuna analiza unor astfel de ajustari
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		129.89	85.00	139.09	
Conditii de piata	12.01.2020	Actuale, 19.11.2019	Actuale, 19.10.2019	Actuale, 14.11.2019	nu au fost necesare ajustari; toate comparabilele sunt oferite in aceeasi perioada de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		129.89	85.00	139.09	
Localizare	Str Victoriei	str. Episcopiei colt cu str. Hristo Botev	Piata Sf. Gheorghe Nr. 1	strada Calugareni nr. 1A	Ajustare negativa aplicata comp A si C pentru pozitia mai superioara comparativ cu cea a propriului subiect;
Ajustare (%)		-20%	0%	-25%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-25.98	0.00	-34.77	
Pret corectat (EURO/mp)		103.91	85.00	104.32	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		103.91	85.00	104.32	
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidential	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		103.91	85.00	104.32	
Utilitati	la limita, toate	toate	toate, la limita	toate	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		103.91	85.00	104.32	
Suprafata	143	445	650	330	Ajustare negativa tuturor comp deoarece proprietatile au suprafete recunoscute de catre piata a fi cautate si vandabile;
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-15.59	-12.75	-15.65	
Pret ajustat(EURO/mp)		88.32	72.25	88.67	
Front stradal (ml)	2.60 ml	30 ml	20 ml	14.5 ml	Ajustare negativa comparabilelor A, B si C deoarece au frontul stradal mai mare;
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-13.25	-10.84	-13.30	
Pret ajustat(EURO/mp)		75.08	61.41	75.37	
Relieful/forma terenului	plan/litera L, ingust	plan/regulat	plan/regulat	plan/regulat	Ajustare negativa aplicata tuturor comparabilelor deoarece sunt terenuri usor de compartimentat si pentru care se va da usor autorizatie si se poate construi, comparativ cu propriul subiect, care este un teren ingust si cu o forma neregulata;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-3.75	-3.07	-3.77	
Pret ajustat(EURO/mp)		71.32	58.34	71.60	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		fara	constr demolabile	fara	Ajustare pozitiva comp B pentru constr demolabile de pe teren
Ajustare (%)		0%	7%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	4.08	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		71	62	72	
Corectie totala neta (EURO)		-81	-38	-92	
Corectie totala neta (%)		-53%	-38%	-56%	
Corectie totala bruta (EURO)		81	46	92	
Corectie totala bruta (%)		53%	46%	56%	
Suprafata teren (mp)	143 mp				
Valoare estimata (Euro/mp)	62 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	8,870 €				
Valoare estimata teren (Ron)	42,394 lei				
* cca mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B					

Valoarea de piata a terenului este: 62 euro/mp, 8.870 Euro echivalent 42.394 lei.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 5.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 8.870 euro, echivalent 42.394 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

**Chirie (redeventa) anuală** = 8.870 euro / 25 ani = 354,8 euro/an

**Valoarea redeventei minime anuală 354,8 euro echivalent 1.696 lei**

## Capitolul 6: CONCLUZII

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

<b>Adecvarea</b>	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.
<b>Precizia</b>	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.
<b>Cantitatea informațiilor</b>	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

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

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

<b>VALOAREA DE PIATA TEREN</b>	<b>8.870 EUR echivalent 42.394 RON</b>
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
<b>VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA</b>	<b>354,8 EUR echivalent 1.696 RON</b>

- ✓ 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

## 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



PRESEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

JUSTCONTA BUSINESS SRL

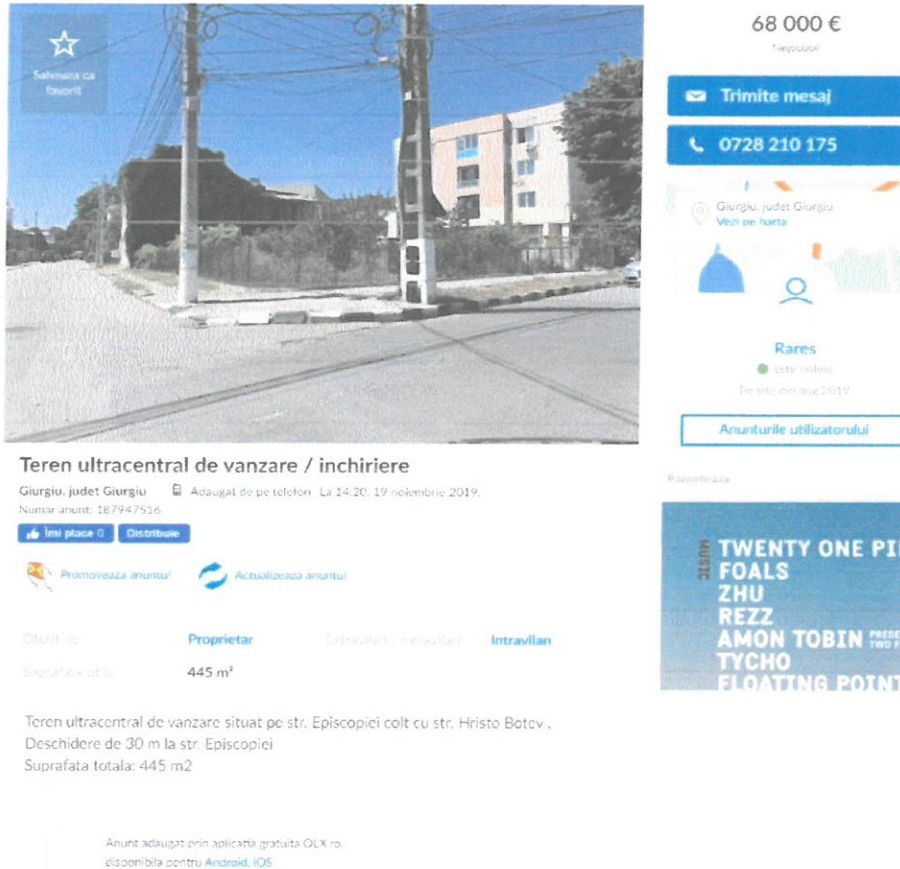
SECRETAR  
GENERAL



# ANEXE

Comparabile:

1. <https://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-de-vanzare-inchiriere-IDclBJy.html#fbb91a10c8>



68 000 €  
Targuului

Trmite mesaj

0728 210 175

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Rares  
Este online  
De sptm. din aug. 2019

Anunturile utilizatorului

Recomandarea

TWENTY ONE PI  
FOALS  
ZHU  
REZZ  
AMON TOBIN  
TYCHO  
FLOATING POINT

**Teren ultracentral de vanzare / inchiriere**  
Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 14:20, 19 noiembrie 2019.  
Numar anunt: 187947516

imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / Comertant Intravilan

Suprafata utila: 445 m<sup>2</sup>

Teren ultracentral de vanzare situat pe str. Episcopiei colt cu str. Hristo Botev .  
Deschidere de 30 m la str. Episcopiei  
Suprafata totala: 445 m<sup>2</sup>

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



2. <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ultracentral-giurgiu-ID5X8n0.html#fbb91a10c8>

## Vand Teren intravilan ultracentral Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Aduugat La 14:44, 19 octombrie 2019. Numar anunt. 87975210

**65 000 €**

Negociabil

Ofert de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **650 m<sup>2</sup>**

(P)McDonsaldis: **2.800 lei net pe lună? Vino Manager Trainee la Mec**

Vand teren ultracentral cu urmatoarele caracteristici :

- 650 m2;
- situat in Piata Sf. Gheorghe Nr. 1;
- deschidere la strada pe doua laturi (aproximativ 20 metri);
- posibilitate bransare utilitati : apa, electricitate, canalizare, gaze naturale;
- constructie existenta: 3 camere renovabile/demolabile plus 3 camere demolabile.

In imediata vecinatate se afla :

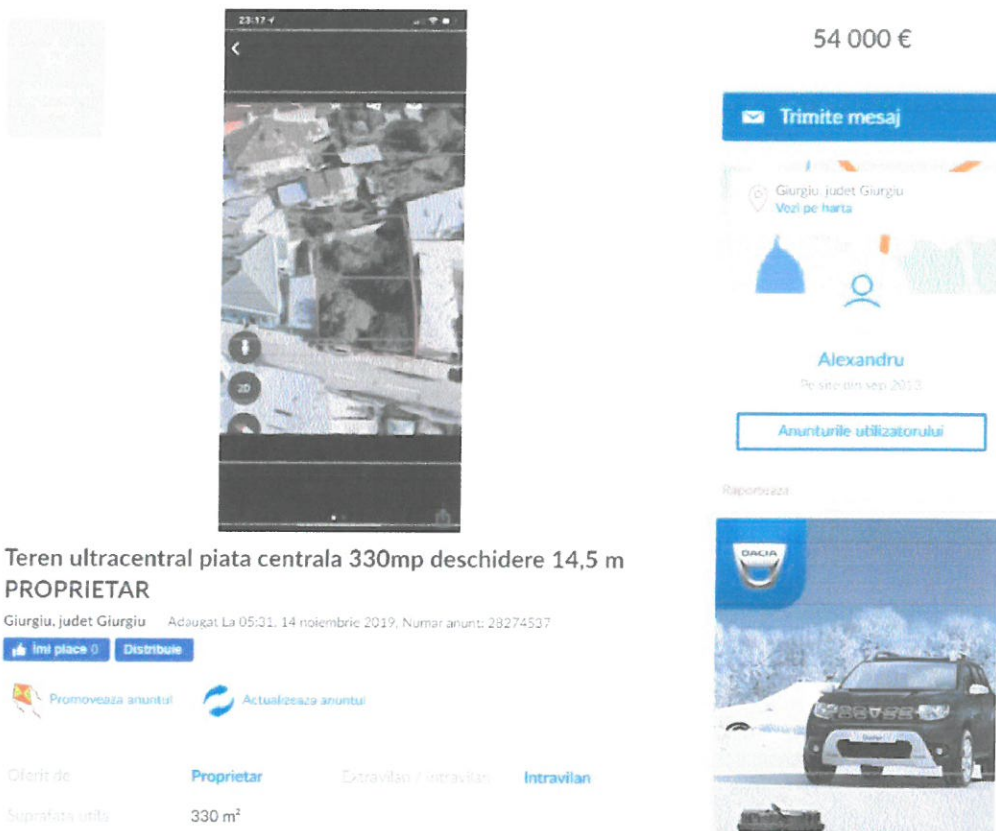
- Politie
- Biserica
- Gradinita
- Gradinita cu program prelungit
- Doua scoli
- Liceu

Terenul este proprietate privata; exclus agentii imobiliare.

Pret negociabil.

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

3. <https://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-piata-centrala-330mp-deschidere-14-5-m-proprietar-ID1UDuW.html#fbb91a10c8>



54 000 €

Trmite mesaj

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Alexandru  
Pe site din sept 2013

Anunturile utilizatorului

Raportaza

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

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 05:31, 14 noiembrie 2019, Numar anunt: 28274537

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan Intravilan

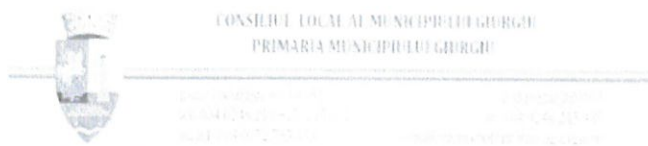
Suprafata utila 330 m<sup>2</sup>

Teren ultracentral strada Calugareni nr.1A.vzv.de fostul restaurant Bolta Rece.Suprafata totala 330 mp .cu o deschidere la strada de 14.5 Motivul vanzarii este mutarea domiciliului din localitatea Giurgiu.Proprietar.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Documente:



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal  
NR. 1348/10.01.2020

CĂTRE,

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

*București, Aleea Jiceneasca, nr.7, bloc 33, scara 1, ap.1*

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.27.386/12.06.2019, vă rugăm să procedați la întoarcerea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 143,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Victoriei, nr.8A.

PRIMAR,

Nicolae BARBU

DIRECȚIA PATRIMONIU,

Director Executiv  
Cristian Trăistaru

COMPARTIMENT URMĂRIRE,  
EXECUTARE CONTRACTE  
Mădălina BURCEA

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind constatarea dreptului de proprietate privată asupra unor terenuri  
situate în intravilanul Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.49.158/17.10.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.50.190/23.10.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.87, alin.(5), art.354, alin.(1) și alin.(2) și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ și ale art.553, alin (1) și art.557, alin.(2) din Legea nr.287/2009 Noul Cod Civil, actualizat.

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 18,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Nicolae Bălcescu, adiacent Bloc 32/1001, prezentat în planul de situație scara 1:200, anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 278,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, intersecție șoseaua Ghizdarului cu șoseaua Bălănoaiei, prezentat în planul de situație scara 1:500, anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 903,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90, prezentat în planul de situație scara 1:500, anexa 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 38,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Zefirului, adiacent nr.18, prezentat în planul de situație scara 1:200, anexa 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

**Art.5.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 143,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Victoriei, adiacent nr.8A, prezentat în planul de situație scara 1:500, anexa 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Terenurile menționate la art.1, 2, 3, 4 și 5 nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și în prezent nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

**Art.7.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Pălăngeanu Duhia



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 01 noiembrie 2019  
Nr. 418

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

2

JUSTCONTA BUSINESS SRL

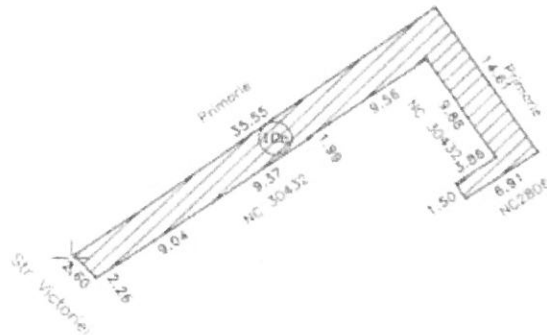
**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

ANEXA 5 LA HCM NR 418/01.11.2019

**PLAN DE SITUATIE**

Scara 1:500

Zona: Municipiul Giurgiu, Strada Victoriei,  
adiacent Nr 8A, Judet Giurgiu



Suprafata masurata 143 mp

Numele si prenumele executantului:

TCG DEVELOPMENTS SRL

AVIZ  
SIFICAT  
DE  
AUTORIZARE

Semnatura si stampila

TCG DEVELOPMENTS SRL

Sistem de proiectie Stereoc 70  
Data: OCTOMBRIE 2019

PRESEDINT  
SEDINTA



SECRETAR GENERAL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
București, Str. Căminarilor 100  
București, Str. Căminarilor 100

Numărul: 82696  
Căz: 12  
Căz: 12  
Anul: 2019

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 40292 Giurgiu



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Victoriei, Nr. adiacent 8 A, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	40292	143	Teren împrejmuit. Teren împrejmuit, gard lemn intre punctele 1-12, gard beton intre punctele 12-11, 10-9, gard lemn si plasa intre punctele 2-3

### B. Partea II. Proprietari și acte

inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>82696 / 12/12/2019</b> Act Administrativ nr. 418+Anexa, din 01/11/2019 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU, Act Administrativ nr. 54434, din 12/11/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, Act Administrativ nr. 98505, din 14/11/2019 emis de DITL GIURGIU.	
B1	intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu atestare, dobandit prin lege, rata actuala 1/1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	

### C. Partea III. SARCINI .

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



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
40292	143	Teren imprejmuit, gard lemn intre punctele 1-12, gard beton intre punctele 12-11, 10-9, gard lemn si plasa intre punctele 2-3

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic

DETALIULINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra-urban	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	143	-	-	-	Teren imprejmuit, gard lemn intre punctele 1-12, gard beton intre punctele 12-11, 10-9, gard lemn si plasa intre punctele 2-3

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	2.598
2	3	2.261
3	4	9.04
4	5	9.37
5	6	0.092

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară nr. 40/82 Comuna Drășnea, J. Giurgiu

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	1.989
7	8	9.561
8	9	9.884
9	10	3.86
10	11	1.5
11	12	6.908
12	13	14.612
13	1	35.549

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării:

12-12-2019

Data eliberării:

13.12.2019

Asistent Registrator:

FLORIN BADILA

(parafa și semnătura)

Referent:

(parafa și semnătura)

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## Fotografii

