

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRĂRE

privind aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului în suprafață de 21,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent Bloc 208/3S1

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.11.720/19.03.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.11.721/19.03.2018;
- cererea domnului Ștubeanu Gheorghe, administrator al S.C. „Ghe. Ștubeanu” S.R.L. Giurgiu, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu la nr.44.051/17.11.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.123, alin.(2) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și ale CAP. IX din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Municipiului Giurgiu.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„b” și art.45, alin.(3) și art.123, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare care stabilește prețului de vânzare prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 21,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent Bloc 208/3S1, identificat cu nr. cadastral 36143.

Prețul nu include TVA și va fi achitat de către cumpărător, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nichita Tereza



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 29 martie 2018
Nr. 121

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru și 3 abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

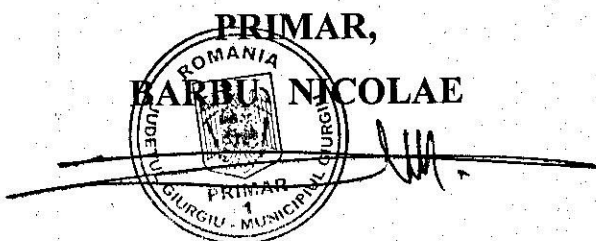
În vederea soluționării cererii înregistrate sub nr.44.051/17.11.2017, prin care domnul Ștubeanu Gheorghe, administrator al S.C. "Ghe. Ștubeanu" S.R.L. Giurgiu, cu sediul în Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp. situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 205/3S1, aferent spațiului în care își desfășoară activitatea.

Față de cele prezentate, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preempțiune a terenului în suprafață de 21 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1”

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

PRIMAR,
BARBU NICOLAE



ROMANIA
JUDEȚUL GIURGIU
MUNICIPIUL GIURGIU
PRIMAR

VIZAT:
Viceprimar ,



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.11.720/19.03.2018, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 21 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu adiacent bloc 208/3S1, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată, privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea raportului de evaluare necesar vânzării prin atribuire directă cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 21 mp., situat în Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1.

În prezent terenul face obiectul contractului de concesiune nr. 5200/09.02.2015, fiind înscris în cartea funciară nr. 36143 a Municipiului Giurgiu. Pe acest teren S.C. "Ghe. Ștubeanu" S.R.L., a realizat o construcție cu destinația de grup sanitar, care să deservească personalul farmaciei Materna ce aparține S.C. 2NA FARM S.R.L., investiția fiind construită în baza autorizației de construire nr.192/21.07.2015.

Construcția a fost recepționată în baza procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 648/05.09.2016

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

Având în vedere că acest spațiu nu poate funcționa independent și a fost conceput ca o extindere a spațiului existent de la adresa susmenționată, așa cum rezultă din studiul de fezabilitate pe baza căruia s-a obținut certificatul de urbanism nr.73/2015, S.C. "Ghe. Ștubeanu" S.R.L. Giurgiu, solicită reanalizarea întregii documentații depuse întrucât este necesară intabularea construcției anexe ca un tot unitar, în vederea obținerii autorizației de funcționare.

REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36, alin. (2), lit.,c", alin. (5), lit.,b", art.45, alin(3), art.123 alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, CAP IX din Hotărârea nr.361/27.10.2016 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul cu privire la regimul vânzării bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

IV. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:


Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA

	<p>S.C. TOTAL EVAL S.R.L. PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302 mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., b1. 20, parter, jud. Giurgiu C.U.I. 18255287; Reg. Com. 352/611/2005 mobil: 0721 227 505 tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com</p>
---	--

Nr. 93 /30.12.2017



RAPORT DE EVALUARE

**1. Teren intravilan în suprafață de 21 m² situat în
mun. Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent, bloc
208/3S1**

CLIENT și UTILIZATOR

Primaria Municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu

Decembrie - 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la :

1. Teren intravilan, în suprafață de 21 m² situat în mun. Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1.

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea determinarii valorii minime a redeventei anuale, in cazul concesiunii terenului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatori autorizat EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si expert tehnic judiciar, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 30.12.2017, este:

- Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând abordarea prin piata, metoda comparației directe:

$$1. V_{\text{teren, St} = 21 \text{ m}^2} = 2.016 \text{ euro, echivalent } 9.394 \text{ lei}$$

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie,
Gradinaru Gheorghe

Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBM

Gheorghe



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

2. Certificarea evaluatorului

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

Adresa proprietatii

Scopul evaluarii

Clientul si utilizatorul raportului

Solicitant credit

Proprietar

Drepturi de proprietate evaluate

Baza de evaluare

Tipul valorii estimate

Data evaluarii

Inspectia proprietatii

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Modalitati de plata

Conformitatea evaluarii cu SEV

Procedura de evaluare

Natura si sursa informatiilor

Responsabilitatea fata de terti

Ipoteze

Ipoteze speciale

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului

Descrierea amenajarilor si constructiilor

Date privind impozitele si taxele

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotatele curente

Analiza pietei imobiliare

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare

Abordari in evaluare

Evaluarea terenurilor

Grila comparatiilor de piata

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

6. Anexe

Comanda de evaluare nr.46.601/20.12.2017

Contract de concesiune teren 21 mp

Comparabile

Fotografii

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	30.12.2017
Data inspectiei	22.12.2017
Data evaluarii	30.12.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, expert tehnic judiciar
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	1.Teren intravilan, cu suprafata de 21 m ² situat in mun. Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent, bloc 208/3S1
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent, bloc 208/3S1
Cartier / amplasare	Zona mixta: rezidentiala, comerciala si administrativa.
Utilitati	Energie electrica, canal, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	21 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren construit
Curs schimb valutar	4,6597 lei/euro
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piata = 2.016 euro, echivalent 9394 lei, teren S =21 m ²
Dreptul de proprietate	HCLM 426/2015
Sarcini inregistrate	Contracte de cesiune
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorul este membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si expert tehnic judiciar, specializarile: EPI, EBE.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Gradinaru Gheorghe

Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii:

Proprietatea imobiliara – Teren intravilan (21 m²), bld. Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1.

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu.

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2017, in vederea vanzarii.

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-domeniul privat

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenurilor analizate, detinute de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 30.12.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna noiembrie 2017. Data evaluarii este 30.12.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 22.12.2017, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb lei / euro valabil la data evaluarii (30.12.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,6597 lei / euro.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Insectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

Comanda de evaluare nr.46.601/20.12.2017
Contract de concesiune
Comparabile
Fotografii

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:
Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipozeze:

- ▶ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
- ▶ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ▶ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ▶ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ▶ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ▶ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ▶ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea astimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ▶ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ▶ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform contractelor de cesiune , proprietatile sunt descrise astfel : teren care aparține domeniului privat conform HCLM 426/2014, in suprafata de 21 mp, situat in mun. Giurgiu, bld. Mihai Viteazu adiacent bloc 208/3S1.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatile sunt amplasate in zona rezidentiala, comerciala si administrativa din centrul orasului.
- Tipul zonei: comerciala, rezidentiala si administrativa.
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun.
- Unitati comerciale in apropiere : da
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: da
- Institutii de cult: da
- Sedii de banci: da
- Institutii guvernamentale: da
- Muze: da
- Parcuri: da
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: fluviul Dunarea
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatile sunt amplasate in zona centrala, zona rezidentiala, comerciala si administrativa.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: $S_1 = 21 \text{ m}^2$

Dimensiuni: -

○ Inclinare : plat

○ Forma

: terenul din bld. Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/S1, cu $S_t = 21 \text{ m}^2$, are forma dreptunghiulara.

○ Acces: rutier din strazi cu carosabil asfaltat

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: da

Retea urbana de termoficare: da

Retea urbana de gaze: da

Retea urbana de canalizare: da

Retea urbana de iluminat stradal: da

○ Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

○ Utilizare legala: curti constructii

○ Servituti de trecere: nu este cazul

○ Restrictii de sistematizare: nu este cazul

○ Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

○ Impozite asupra terenurilor: -

○ Taxe locale de construire: -

○ Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor:

Teren construit , bld. Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1

Date privind impozitele si taxele: Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:

Ultimele informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in Hotararea Consiliului Local nr. 426/20.11.2015 asa cum reiese din Contractul de concesiune .

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.

- Proprietatile nu au fost expertizate detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Analiza pietei imobiliare: Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona rezidentiala, comerciala si administrativa) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul, prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere din municipiul Giurgiu.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarii proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zone apropiate proprietatii subiect.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei pietei am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Municipiul Giurgiu, este amplasat in partea de sud a Romaniei, la 65 km de Bucuresti.

Municipiul Giurgiu, resedinta de judet, este vechi vad comercial la Dunare al Tarii Romanesti, situat la 60 km de Capitala tarii, pe drumul european E70, ce leaga vestul Europei de zona balcanica si de Orientul Mijlociu.

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escaleta sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti.

Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria, transporturile de mica si mare capacitate, terestre si navale, comertul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, canalizare, electricitate si gaze.

"Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare", (sursa : Ziare.com).

Preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

"In special in investitiile in terenuri este foarte importanta masa critica economica pe care o are regiunea respectiva. Cu cat o anumita zona este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori in alte domenii decat cel imobiliar, atunci el devine atractiv si pentru investitii imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta" (sursa :ziare.com)

Cine cumpara in prezent

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, in scopul construirii de locuinte, dar si investitorii care vaneaza oportunitatile oferite de criza, cei care vor sa profite de preturile scazute ale terenurilor, dar ale manoperei si materialelor de constructii.

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte bune si sunt deservite de toate utilitatile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70 fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piata terenurilor intra intr-un nou ciclu.

Achizitiile masive de teren realizate in vederea extinderii de catre marii retaileri alimentari si de bricolaj sunt inlocuite treptat cu investitiile dezvoltatorilor imobiliari interesati de birouri si rezidential.

Ultimii ani au reprezentat o perioada propice pentru dezvoltarea retelelor de retail

(supermarketuri, discounteri si benzinarii), care dupa acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat intr-o etapa de dezvoltare. Consultantii imobiliari prevad ca aceasta categorie de investitori se va opri din achizitii in urmatorii ani si va fi inlocuita de dezvoltatorii imobiliari traditionali.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau Inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatilor subiect, acestea sunt oferite pe piata la preturi cuprinse intre 108 euro/mp si 154 euro/mp, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cere rea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind motivata marirea interesului investitional .

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea in crestere.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, cererea fiind inferioara ofertei.

La nivelul localitatii, cererea la momentul actual si numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chirile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabilarezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind contruita.

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productive (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zona periferica a com. Iepuresti si imprejurimi. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricol	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului este cea **curti constructii, cu destinatie comerciala.**

Cea mai buna utilizarea proprietatilor considerate construite.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestor proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Da	Nu	Nu	Nu

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este **cladire comerciala.**

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea de *teren cu destinatie comerciala*, iar *cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita* este cea actuala, de *proprietate imobiliara cu destinatie comerciala in cazul teren de 21 mp*. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
- este permisa legal
- este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii construite

Abordari in evaluare:

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in SEV 100 - Cadru general sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principii le economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei. Atunci cand nu exista suficiente date de intrare reale sau observabile incat sa se poata obtine o concluzie credibila din aplicarea unei singure metode se recomanda, in mod special folosirea a doua abordari sau metode.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte cu proprietati similare s-a aplicat abordarea prin piata . Abordarea prin venit nu s-a putut aplica deoarece nu s-au gasit informatii de piata adecvate (inchiriere terenuri)

Evaluarea terenului:

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa din continuare este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării ajustărilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a loturilor de terenuri analizate. Acestea au fost estimate la:

- 1. Teren intravilan bld. Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1 (21 mp) = 2.016 euro, echivalent 9.394 lei**

Nr. Crt.	Elemente de comparatie	TERENURI COMPARABILE			
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	5	6
	Suprafata (mp)	21	330	210	650
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		164	110	108
	Tipul		Oferta	Oferta	Oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		-16	-11	-11
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		148	99	97
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		148	99	97
3	Restrictii de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		148	99	97
5	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		148	99	97
6	Conditii ale pietei(Data)	Decembrie 2017	Sept. 2017	Octombrie 2017	Februarie 2017
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		148	107	97
7	Localizare	Bld. Mihai Viteazu,adiacent bl.208/3S1	Piata Centrala superior	Zona Spital-similar	Piata Sf. Gheorghe inferior
	Cuquantum ajustare %		-30%	0%	+10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)	0,00	-44	0,0	+10,0
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		104	107	107
8	Suprafata (mp)	21	330	210	650
	Cuquantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		-10,0	-11,0	-11,0
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Curti constructii	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		-10,0	0,00	0,00
10	Topografia	Plana			
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,00	0,00
11	Utilitati	Apa,canal, curent electric,gaze	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	Str.asfaltata	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%

13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-10%	-10%
	Total ajustare caracteristici fizice (euro/mp)		-10,00	-11,00	-11,00
	PRET AJUSTAT (euro/mp)		94	96	96
14	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare %		-10%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTARE (Euro/mp)		94	96	96
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			44	11	21
Ajustare totala procentuala absoluta%			50%	10%	20%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila :				B	
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) – rotund			96		
Valoare de piata (rotunjit):		2.016 Euro		echivalent a 9.394 lei	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. S-a aplicat o ajustare de -10%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice superiorare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

Restrictii de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare – pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte curente, nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata pentru comparabila A,C si D. Ajustare -10% pentru comparabila B deoarece are o vechime de cca un an , timp in care preturile s-au micorat.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : bld. Mihai Viteazu, zona Spital judetean.

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect s-au avut in vedere urmatoarele: locatie comparabile vs locatie subiect.

A: mai buna; B: similar; C: mai putin buna;

Ajustarile aplicate pentru localicare :

Pt.A : -30% Pt.B : 0,0 Pt.C : +10%

Ajustarile procentuale s-au stabilit in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand seama de cat ar recunoaste un cumparator diferenta intre pretul platit in zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, necesita ajustari, suprafata fiind superioara terenului subiect : -10%
 Comparabila B, nu necesita ajustari, suprafata fiind superioara terenului subiect : -10%
 Comparabila C, nu necesita ajustari, suprafata fiind superioara terenului subiect : -10%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat – dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat:

Destinatia terenului A - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului B - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului C - curti constructii - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari :	0%
Deoarece comparabila B are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari :	0%
Deoarece comparabila C are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari:	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Ajustări pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren liber :	Da	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări	0%
Comparabila B - Teren liber:	Da	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări	0%
Comparabila C - Teren liber:	Da	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări	0%

Valoarea ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.

Ajustări pentru acces

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari	0%
Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari	0%
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru alti factori

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

5.1. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin piata, metoda comparatiei directe :

1. Pentru teren intravilan in suprafata de 21 m², situat in Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1 = 2.016 euro, echivalent 9.394 lei

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia :

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

2.016 euro, echivalent 9.394 lei, pentru teren in suprafata de 21 m²

PRESEDINTE DE SEDINTA

la cursul valutar de 4,6597 lei/euro.



Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE
Gradinaru Gheorghe

Gradinaru Gheorghe



SECRETAR

[Signature]

Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare. bunuri mobile. intreprinderi.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii juste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

ECHIPA

Echipa Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM. Evaluatorul acestui raport este expert tehnic judiciar specializarile :EPI.EBE. autorizatia nr.26618072014, seria670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei.

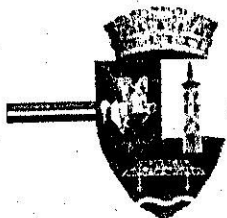
CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

6. ANEXE



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR. 48.601/20.12.2017

CĂTRE,

S.C. TOTAL EVAL S.R.L.

Bulevardul C.F.R., bloc 20 IPB, parter

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de Evaluare, la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 21,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, adiacent bloc 208/3S1.



BARBU NICOLAE

DIRECTOR EXECUTIV,

TRĂISTARU CRISTIAN

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE**

BURCEA MĂDALINA

CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. 12 / 09.02.2015

I. Părțile contractante :

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București, nr 49 -51, având cod fiscal 4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121A300530XXX deschiis la Trezoreria Municipiului Giurgiu reprezentat prin Primar- Barbu Nicolae și prin Secretar - Roșu Petre, în calitate de concedent, pe de parte

și

S.C. CHE. STUBEANU SRL, cu sediul în Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul, Bloc 208/3S1, Scara D, parter, CUI1284881, Reg. Com. J52/902/1991, reprezentată de administrator Stubeanu Gheorghe, în calitate de concesionar pe de altă parte au încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului șos. București, nr. 49 -51, Giurgiu, în temeiul Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.C.L.M. nr. 426/20.11.2015.

Urmare a procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare, organizată și concepută la data de 03.02.2015, părțile au convenit încheierea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 21 mp, din Municipiul Giurgiu, B-dul Mihai Viteazul, adiacent Bloc 208/3S1, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

II Obiectul contractului de concesionare

- 1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea terenului înscris în Cartea Funciara municipiului Giurgiu nr. 36143, fiind identificat cadastral sub nr. 36143 situat în intravilan Municipiului Giurgiu cu suprafața de 21 mp, din Municipiul Giurgiu, B-dul Mihai Viteazu adiacent Bloc 208/3S1, conform H.C.L.M. nr.426 /20.11.2014, în conformitate cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevențe.

În conformitate cu reglementările PUG actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr. 37/2011, pentru terenul sus menționat se va prezenta o documentație privind organizarea urbanistică a terenului în vederea realizării investiției.

Respectarea termenului stabilit pentru finalizarea investiției va fi preluată în prezentul contract de concesiune sub sancțiunea rezilierii.

Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de maxim 2 ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii și conform studiului de fezabilitate prezentat de ofertant.

- 2) Motivația concesiunii o constituie realizarea unei construcții cu destinația de grup sanitar conform prevederilor din Caietul de Sarcini punct.1.10.

Caracteristicile terenului sunt detaliate în Caietul de Sarcini.

- 3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: terenul în suprafață de 21 mp.

- 4) Predarea - primirea terenului în suprafață de 21 mp se va face între concesionar și concedent cu răspunderea Direcției Patrimoniu - comp. Patrimoniu Evidența Proprietății - Cadastru

III. Termen

- 1) Durata concesiunii este de 25 ani, de la data semnării prezentului contract de concesiune.
- 2) Contractul de concesiune poate fi prelungit în condițiile legii, conform art.22. din Legea.nr.50/1991.

Stubeanu: 0732/320.000

IV. Redevență

1) Valoarea redevenței anuale este de 107 euro / an, fără TVA , estimată în lei la data plății, la curs oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru și va fi achitat trimestrial de la data încheierii contractului de concesiune.

2) Valoarea totală a redevenței, este de 2675 euro fără TVA.

V. Garanția

1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție contravaloarea în lei a 26,75 euro, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

VI. Plata redevenței

1) – Plata redevenței se face trimestrial prin contul nr. RO04TREZ32121A300530XXXX deschis Trezoreria municipiului Giurgiu, sau în numerar la casieria Primăriei, șos. București nr.49-51.

2) – neplata redevenței la termenul stabilit sau executarea cu întârziere a acestei obligații, conduce aplicarea procentului de penalizare, în cuantum de 2 % pe luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Procentul de penalizare se va modifica odată cu apariția altor reglementări.

VII. Drepturile părților

A Drepturile concesionarului.

1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, care fac obiectul contractului de concesiune.

2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune și de a obține avizele și acordurile stabilite potrivit legii, să realizeze investiția la care s-a obligat, pentru a desfășura activitățile menționate în obiectul său de activitate.

3) Concesionarul are dreptul să se asocieze cu terțe persoane fizice sau juridice în vederea realizării investiției și a desfășurării activității propuse, dar numai cu acordul concedentului, printr-o notificare prealabilă.

4) Concesionarul are drept de preemțiune la cumpărarea terenului în cazul în care concedentul își manifestă dorința de a vinde, la preț stabilit de concedent pentru vânzare, printr-un raport de evaluare.

B Drepturile concedentului

1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității și serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu cel puțin 3 zile înainte de data verificării.

3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de retur.

4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral clauzele contractuale ale contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local cu notificarea prealabilă concesionarului.

5) Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar, acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

VIII. Obligațiile părților :

A. Obligațiile concesionarului

1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul aferent, care face obiectul concesiunii respectând reglementările de mediu și prevederile urbanistice în vigoare.

3) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite în prezentul contract.

4) Concesionarul va suporta contravaloarea studiului de oportunitate. În cuantum de 550 lei la care adaugă TVA, conform caietului de sarcini anexa 3 la HCLM nr. 426/20.11.2014.

Concesionarul nu poate subconcesiona în nici un caz în tot sau în parte obiectul concesiunii.

5) Concesionarul este obligat să conserve bunul concesionat și să-i sporească valoarea.

6) Concesionarul este obligat să obțină toate avizele și să întreprindă toate demersurile necesare vederii obținerii autorizației de construire.

7) Investițiile propuse de concesionar vor fi realizate în termen de 2 ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.

8) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să achite contravaloarea studiului de oportunitate.

9) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat restituie concedentului, în deplină proprietate, bunul concesionat, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

10) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității și serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

B. Obligațiile concedentului.

1) Să pună la dispoziție concesionarului terenul, liber de orice sarcini.

2) Să acorde drept de preemțiune concesionarului la cumpărarea bunului în cazul în care concedent își manifestă dorința de a vinde, la un preț egal cu cel stabilit în raportul de evaluare pentru vânzare. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, cu excepția cazului prevăzut la Cap. VII, B.

4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurărilor de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

IX. - Forța majoră

- Forța majoră așa cum este definită de legislația română în vigoare apără de răspundere pentru nerealizarea obligațiilor din contract partea care a invocat-o dacă a fost notificată și cu anexarea unui act constatator privind evenimentele în cauză. Întârzierea sau neexecutarea obligațiilor asumate în contract

de forță majoră nu atrag după sine pentru nici una din părți penalizări.
Perioada de executare a contractului va fi prelungită cu perioada pentru care a fost invocată acceptul forța majoră.

X. Notificări

- 1) Orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabilă dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contractului.
- 2) Părțile declară că datele de identificare prevăzute în preambulul prezentului contract sunt conforme cu realitatea și își comunică reciproc orice modificare intervenită cu privire la aceste date și cu privire la numărul contului bancar și al băncii, sub sancțiunea de a nu fi opozabil contractului. Modificările de date astfel comunicate intră în vigoare a doua zi de la data primei notificării.

XI. Încetarea contractului de concesiune

– 1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunț unilaterală de către concedent.
 - b) Neplata redevenței pe o perioadă mai mare de un an duce la rezilierea de drept a contractului.
 - c) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
 - d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, ca se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percepe daune.
 - e) Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor sunt reglementate de lege.
- 2) La încetarea din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:
- a) bunuri de retur concedentului: teren în suprafață de 21 mp.
 - b) bunuri proprii: investiție-prin înțelegere după o prealabilă și justă despăgubire.

XII. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

– Obligația obținerii avizelor revine concesionarului.

Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție mediului, așa cum sunt reglementate de legislația în vigoare.

XIII. Răspundere contractuală

- Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă:

- a) majorările de întârziere care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a redevenței. Majorările se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere a plății acestuia.
- b) daune interese care reprezintă paguba efectivă și câștigul realizat.

XIV. Litigii

- 1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt competența instanței judecătorești de drept comun.
- 2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot negocia pe cale amiabilă.

XV. Alte clauze

- 1) Părțile pot conveni încetarea contractului înainte de termen sau prelungirea acestuia după expirarea termenului cu un preaviz acceptat de cealaltă parte, cu cel puțin 30 de zile.
- 2) Nici una din părți nu poate să-și transfere drepturile și obligațiile din prezentul contract unei terți părți fără aprobarea celeilalte părți exprimată în scris.
- 3) - Prezentul contract poate fi modificat / și completat cu acordul părților prin act adițional ce va fi parte din prezentul contract.
- 4) - Conducătorii autorităților administrației publice centrale și locale, ai agenților economici sau ai instituțiilor publice răspund, fiecare în domeniul sau de activitate, de rezolvarea sarcinilor care le revin pe linia pregătirii economiei naționale și a teritoriului pentru apărare. (conform art. 42, legea 477/2003)
- 5) Condițiile stipulate în prezentul contract rămân neschimbate pe toată durata derulării prezentului contract, cu excepția cazurilor când părțile, de comun acord convin modificarea.
- 6) Studiul de oportunitate și caietul de sarcini, care constituie anexele 2 și 3 la H.C.L.M. nr. 426/20.11.2014 fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 exemplare (1 ex.- concesionar, 3 ex.- Primăria mun. Giurgiu).

CONCEDENT,
MUNICIPIUL GIURGIU
PRIMAR
BARBU Nicolae

VICEPRIMAR
VLADU Alexandru
SECRETAR
ROȘU Petre

DIRECTOR ECONOMIC
CRISTEA Ioana
DIRECTIA PATRIMONIU
TRĂISTARU Cristian

ȘEF SERV. JURIDIC-AUTORITATE TUTELARA,
GHINCEA Vasile

BIROUL PROCEDURI ACHIZITII-CONTRACTE
LEAFU Marius

CONCESIONAR,
S.C. GHE. STUBEANU SRL
ADMINISTRATOR
STUBEANU Gheorghe





Contul meu Adauga anunt nou

10000 Anunturi imobiliare in Romania

Ultimul anunt

Teren plata centrala Giurgiu

Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat La 09:12, 7 Iunie 2016, Numar Anunt: 20274637

1 Impletac 0 Imagini



54.000 €

Contacteaza vanzatorul

Trimite mesaj

0770 283 930

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta

Sandu
Pe site din sep 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza pe favorite
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ce este de: Proprietar
Extensia / intravilan: Intravilan
Suprafata: 330 m²

Teren plata centrala Giurgiu 330 mp deschidura 14,35 ml. Ideal pentru resedinta, alimentatie publica.



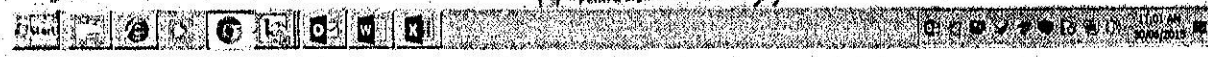
Inapoi Unmetru anunt

1 Impletac 0 Imagini

Vizualizat: 754

Contacteaza vanzatorul

pentru siguranta ta



54.000 € : 330 m² ≈ 164 € / m²

Teren central Giurgiu Giurgiu

Secure: https://www.olx.ro/cieta/teren-central-giurgiu-405p1v.html?id=1497843b

OLX

Contul meu + ADAUGA ANUNT NOU

Urmatorul anunt >

Fosa Septica 6-8 Persoane

1899 lei, Pachet cu kit de montaj Livrare in 48h oriunde in Romania

23 000 €

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta

crisi
Pe site din cat 8012

Activitate utilizatorului

Trimite mesaj

0766 751 158

Reponsoza Tipoasa

CUMPERI 2 PLECI CU 3
LA TOATE PRODUSELE DE INCALZIMINTE
23 - 26.02.2017

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

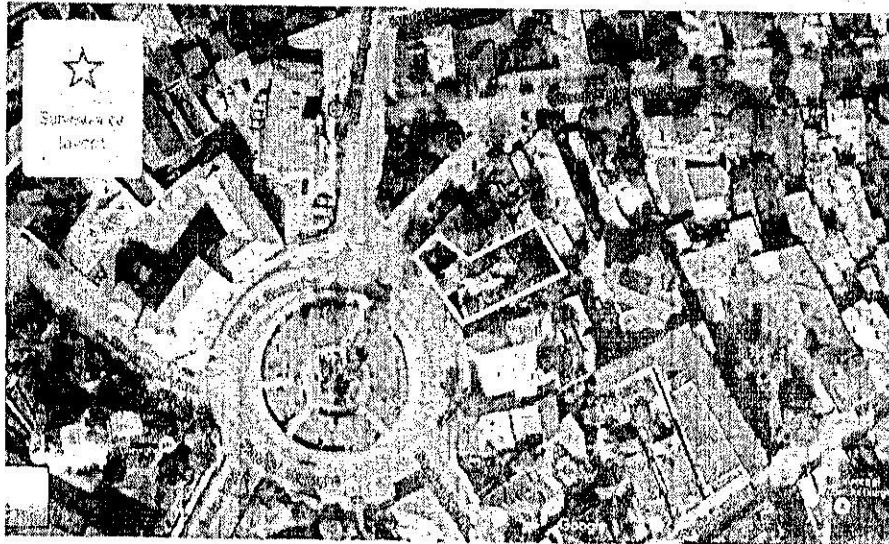
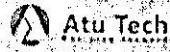
Urmatorul anunt >

$$23.000 \text{ €} : 210 \text{ m}^2 \approx 110 \text{ €} / \text{m}^2$$

< Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu

Urmatorul anunt >

Cele mai noi tehnologii Securitate si automatizari **Vezi oferta**



70 000 €

Negociabil

Redactat pe OLX!

076-1760-350

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta



Sorin

Pe site din sep 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteză

Figură

Vand Teren intravilan ultracentral Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 20:33, 26 decembrie 2017, Numar anunt: 87925210

Imagini

Proprietatea anuntului

Actualizarea anuntului

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 650 m²

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.

la vecinatate se afla :

$$70.000€ : 650m^2 = 108€ / m^2$$

a
a cu program prelungit
oli

terenului este proprietate privata; exclus agentii imobiliare.

Pret negociabil.

< Inapoi

Urmatorul anunt

Imagini

Vizualizari: 201



