

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind modificarea Contractului de concesiune nr.6348/13.04.2010

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.30.240/10.07.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte nr.30.241/10.07.2018;
- solicitarea doamnei Enescu Floarea - administrator S.C. NETRADIN S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu la nr.22.775/25.05.2018;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile contractului de concesiune nr.6.348/13.04.2010 și ale contractului de cesiune nr.41.239/01.11.2017;
- prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței de Urgență nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea 22/2007 și ale Normelor metodologice de aplicare a acesteia aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.168/2000.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea contractului de concesiune nr.6.348/13.04.2010, cesionat prin contractul de cesiune nr.41.239/01.11.2017, către S.C. NETRADIN S.R.L., în sensul îndreptării erorii materiale, prin diminuarea suprafeței construite și terenului aferent din incinta Punctului Termic 54, strada Tineretului, FN, de la 68,00 mp., la 38,00 mp.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind stabilirea redevenței pentru construcție și teren aferent în suprafață de 38,00 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta PT 54, strada Tineretului, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. În sensul îndreptării erorii materiale redevența anuală va fi de 463,04 Euro/an, care va fi achitată pe toată perioada de derulare a contractului.

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere adresa Societății Comerciale NETRADIN S.R.L., înregistrată sub nr. 22.775/25.05.2018, prin care solicită modificarea suprafeței construite și terenului aferent din incinta Punctului termic 54, din contractul de concesiune nr. 6348/13.04.2010 preluat în baza contractului de cesiune nr.41.239/01.11.2010 și în urma măsurătorilor efectuate, se propune inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„Proiect de hotărâre privind modificarea contractul de concesiune
nr.6348/13.04.2010”**

Direcția Patrimoniu prin Compartiment Urmărire, Executare Contracte va întocmi referatul de specialitate pe care îl 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



VIZAT:
VICEPRIMAR,

Cioacă Ionuț



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.30.240/10.07.2018, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la modificarea contractului de concesiune nr.6348/13.04.2010, 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 elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare modificarea contractului de concesiune nr.6348/13.04.2010, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C. NETRADIN S.R.L. preluat în baza contractului de cesiune nr. 41239/01.11.2017 .

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.418/26.10.2017 a fost aprobată cesiunea contractului de concesiune nr.6348/13.04.2010, ce are ca obiect cesionarea drepturilor și obligațiilor contractuale de către S.C. NETRADIN S.R.L. rezultate din contractele de concesiune nr.29.306/13.11.2008 și nr.6.348/13.04.2010, prin care s-a concesionat spațiul în suprafață construită de

170,9 mp. și terenul aferent în suprafață de 220 mp., situate în incinta PT 54, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, strada Tineretului.

Prin adresa nr. 22.775/25.05.2018 Societatea Comercială NETRADIN S.R.L. solicită modificarea suprafeței construite și terenului aferent din contractul de concesiune nr.6348/13.04.2010, prin diminuarea suprafeței de la 68,0 mp., la 38,0 mp.

Contractul de concesiune nr.6348/13.04.2010 ce are ca obiect suprafața construită de 68,0 mp. și terenul aferent situat în str.Tineretului, incinta PT 54, a fost încheiat în baza licitației publice aprobată conform Hotărârea nr.265/2008 a Consiliului local.

Propunerea de modificare a suprafeței concesionate vine ca urmare a măsurătorilor efectuate de către un expert topo autorizat, întrucât la data cecesionării spațiului nu exista documentație cadastrală întocmită și nici apartamentare. Totodată precizăm faptul că în incinta Punctului termic 54 își desfășoară activitatea și S.C. Global Energy Production , care furnizează energie termică pentru locuințele și instituțiile din zonă. Conform Studiului de oportunitate și Raportului de evaluare redevența anuală care este de 773 euro/an se diminuează la 463,04 euro/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

În consecință se propune îndreptarea erorii materiale, în sensul modificării contractului de concesiune prin diminuarea suprafeței concesionate și care va fi făcută prin act adițional.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,a” și lit.”b” și art.45 din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA





S.C. TOTAL EVAL S.R.L.
PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005
mobil: 0721 227 505
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com

Nr. 22/ 18.06.2018



STUDIU DE OPORTUNITATE SI RAPORT DE EVALUARE

ANEXĂ LA HCLM 307
din 26.07.2018

**PENTRU CONCESIONARE
teren si cladire situate in
mun. Giurgiu, str. Tineretului FN, in incinta
Punctului termic nr.54**

CLIENT și DESTINATAR

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

Iunie - 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : teren de 38 mp si cladire cu Ac = Ad = 38 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Tineretului FN, in incinta punctului termic 54.

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 si a cladirii.

TOTAL EVAL SRL, expert tehnic judiciar, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent.

- **Cea mai bună utilizare** în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: **cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal si anume spatiu prestari servicii – atelier de croitorie.**

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 13.06.2018, este:

- Valoarea proprietatii imobiliare(teren + cladire)


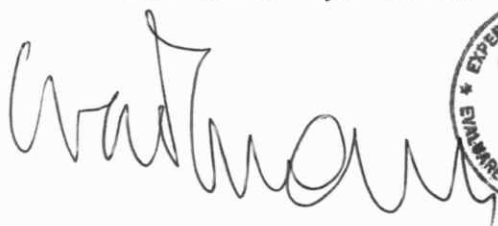
$$V = 11.576 \text{ euro}$$

- Valoarea minima a redeventei anuale propusa de evaluator în vederea concesiunii terenului este:

$$V_{\text{redevență}} = \boxed{463,04 \text{ euro/an}}$$

- 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;

Cu deosebita consideratie,
Grădinaru Gheorghe
Evaluator tehnic judiciar : EPI,EBE



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 ofertele sau cotatiile curente
 - Analiza pietei imobiliare
- 5. Analiza datelor si concluziilor**
 - Cea mai buna utilizare
 - Abordari in evaluare
 - Evaluarea terenului
 - Grila comparatiilor de piatã
 - Evaluarea cladirii
 - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- 6. Anexa**
 - Extras de carte fuciarã pentru informare 9259/16.02.2018
 - Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
 - Contract de concesiune 6348/13.04.2010
 - Contract de cesiune nr.41.239/01.11.2017
 - Comparabile pentru teren
 - Fotografii

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Public
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	14.06.2018
Data inspectiei	12.06.2018
Data evaluarii	13.06.2018
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, expert tehnic judiciar
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren cu suprafata de 38 mp, cladire Ac = Ad=38 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, str. Tineretului in incinta Punct termic 54
Cartier / amplasare	Zona mixta: rezidentiala si comerciala
Utilitati	Energie electrica, canal, apa, gaze.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	-
Suprafata teren	38 mp
Suprafata cladire	Ac = 38 mp
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Atelier croitorie
Curs schimb valutar	4,6587
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoarea de piatã = 11.576 euro, echivalent 38.070 lei, Redeventa = 463,04 euro / an.
Dreptul de proprietate	HG 968/05.09.2002
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 9259/16.02.2018, asupra terenului si a cladirii nu sunt sarcini.
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 expert tehnic judiciar, specializarile: EPI, EBE.

Gradinaru Gheorghe
Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE




3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – TEREN 38 mp si cladire cu Ac = Ad = 38 mp.

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, str. Tineretului, incinta Punct Termic nr.54

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018 in vederea concesionarii.

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-domeniul public

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului analizat, detinut 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 2018 – 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 2018.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 13.06.2018, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna iunie 2018. Data evaluarii este 13.06.2018.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 13.06.2018, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe, expert tehnic judiciar.

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 (13.06.2018) este cel afisat de BNR si anume 4,6587 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 conditiile de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 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;
- Inspectia 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:

- Extras de carte fuciară pentru informare 9259/16.02.2018
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- Contract de concesiune 6348/13.04.2010
- Contract de cesiune nr.41.239/01.11.2017
- Comparabile pentru teren
- 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.

Ipoteze: ➤ 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 2018.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform HG 968/2002 + Anexa 2 – Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al mun. Giurgiu, proprietatea este descrisa astfel : teren care apartine domeniului public si cladire situata in mun. Giurgiu, str. Tineretului, incinta Punct termic nr.54

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

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona rezidentiala si comerciala din cartierul Tineretului.
 - Tipul zonei: comerciala si rezidentiala.
 - 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: nu
 - Parcuri: da
 - Lacuri: nu
 - Cursuri de apa: fluviul Dunarea
 - Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in, cartierul Tineretului, zona rezidentiala si comerciala.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: $S = 38$ mp

Aria construita = Aria desfasurata = 38 mp, pentru cladire

Dimensiuni: -

- Inclinare : plat
- Forma: regulata
- Acces: rutier din strada 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: teren liber

○ 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 si cladire, str. Tineretului, incinta Punct termic nr.54.

Cladire cu structura din beton armat, stalpi si grinzi, zidarie din caramida , acoperis din elemente prefabricate din beton, invelitoare din panza bituminoasa.Fara instalatie sanitara si de incalzire. Finisaje inferioare,tecuieli gletuite,spoieli cu lapte de var,pardoseala din beton.Stare generala satisfacatoare.

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 cotatiile curente:

Ultimele informatii despre situatia proprietatii sunt disponibile in Extrasul de carte funciara pentru informare nr.9259/16.02.2018.

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

- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea.

-Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra conditiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si 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 su 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 si comerciala) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenului + cladire, 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 transporturilor de mica si mare capacitate, terestre si navale, comertul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, electricitate si gaze. In plus, autoritatile au in vedere modernizarea strazilor.

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul ofertelor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenuri destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari.

"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 investitiile imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta"

(sursa :ziare.com)

"Este imposibil de estimat cand se va incheia criza, pentru ca situatia este extrem de complexa si de fluida. Cum nici in economie nu se intrezareste o crestere consistenta in acest an, atunci este clar ca si piata imobiliara va mai avea de asteptat", a spus acesta, in special in contextul in care indicatorii imobiliari prezinta semne de ameliorare cu o intarziere de pana la 12 luni fata de revenirea economiei.

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 trei 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 doi 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.

In ceea ce priveste oferta competitive pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

Referitor la vanzarea terenurilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 75 euro/mp si 110euro/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 reala curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual 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 chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara scadere.

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 probabila rezonabila 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 proprietatii 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 – prestari servicii.**

Cea mai buna utilizarea proprietatii considerata construita

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 acestei 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	Nu	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 – atelier de croitorie.**

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 actuala, de teren cu destinatie comerciala, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie comerciala.* Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- o *este fizic posibila*
- o *este permisa legal*
- o *este fezabila financiar*
- o *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.

Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile disponibile privind oferte/tranzactii cu proprietati similare s-au aplicat abordarea prin piata si abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica pentru acest tip de proprietate.

Evaluarea terenului:

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotate ale unor loturi de teren similare sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

In anexa din continuare este prezentata *Grila comparatiilor de piata*. In urma aplicarii ajustărilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a loturilor de terenuri analizate. Acestea au fost estimate la:

- Teren intravilan (38mp) = 3268 euro

Nr. Crt.	Elemente de comparatie	TERENURI COMPARABILE			
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	38	210	200	600
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		110	90	87
	Tipul		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		-11	-9	-9
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		99	81	78
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)		99	81	78
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)		99	81	78
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)		99	81	78
6	Conditii ale pietei	Iunie 2018	Iulie 2017	aprilie 2017	Iulie 2017
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		99	81	78
7	Localizare	Str. Tineretului	Zona Spital – superior	Str.A.Vlaicu superior	Zona centrala intre blocuri superior
	Cuquantum ajustare %		-20%	-4%	-5%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)	0,00	-20	-3,0	-4
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		79	78	74
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	38	210	200	60
	Cuquantum ajustare %		+10%	+10%	+10%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		+8	+8	+7
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Comerciala	Rezidential sau comercial	Rezidential sau comercial	Rezidential sau comercial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
10	Topografia	Plana	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	Curent, apa canalizare	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00

12	Acces	Sosea asfaltata	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
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)		+8	+8	+7
	PRET AJUSTAT (euro/mp)		87	86	83
14	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTARE (Euro/mp)		87	86	83
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			28	11	11
Ajustare totala procentuala absoluta%			30%	14%	15%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila :			B		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) – rotund			86		
Valoare de piata (rotunjit):		3268 Euro		echivalent a 15.230 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 din iulie 2017, nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, str. Tineretului, incinta Punct termic nr.54

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

A: mai buna; B: similara; C: mai putin buna.

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A : -20% Pt.B : -4% Pt.C : -5%

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, cu suprafata mai mare este ajustata cu +10%.
Comparabila B, cu suprafata mai mare este ajustata cu +10%.
Comparabila C, cu suprafata mai mare este ajustata cu +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 aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeasi forma 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 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 :
Deoarece comparabila B are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari :
Deoarece comparabila C are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustari:

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 cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Ajustări pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări
Comparabila B - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări
Comparabila C - Teren construit:	Nu	-similar cu cel al proprietatii subiect	- Nu se aplica ajustări

Valoarea ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata 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
Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari
Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum similar cu al proprietatii subiect, nu am aplicat ajustari

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.

Evaluarea cladirii

Metodologia de determinare a valorii cladirii subiect :

Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piața

asa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare.

Abordarea prin piața (comparația directă)

Această abordare se bazează pe comparații cu tranzacții (oferte) anterioare de proprietăți imobiliare, fiind utilă în situația în care au fost vandute recent, mai multe proprietăți comparabile. Utilizând această abordare, un evaluator poate ajunge la o indicație a valorii de piață, comparând proprietatea imobiliară pe care o evaluează (proprietatea subiect) cu alte proprietăți, numite proprietăți comparabile. Preturile la care au fost vandute proprietățile imobiliare comparabile definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea de piață a proprietății subiect.

Evaluatorul apreciază gradul de asemanare (similitudine) sau diferențele dintre datele privind proprietatea subiect și proprietățile comparabile, prin analiza elementelor de comparație.

Se vor aplica apoi ajustări asupra preturilor de vânzare (ofertare) ale proprietăților comparabile – ținând cont de diferențele existente între aceste elemente de comparație – și, eventual, asupra altor elemente de comparație.

Abordarea prin venit

În această abordare se estimează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare generale de utilizarea proprietății imobiliare.

La fel ca în cazul abordării prin piață, abordarea prin venit necesită o analiză de piață serioasă. Culegerea și analiza datelor se efectuează pe baza relației dintre cerere și ofertă, care furnizează informații despre tendințele pieței.

După estimarea veniturilor și cheltuielilor, fie se capitalizează fluxul de venit stabilizat dintr-un singur an cu o rată de capitalizare, fie, în cazul în care există fluxuri de venit care se modifică în timp, acestea se vor actualiza cu o rată de actualizare.

Ratele de capitalizare și de actualizare sunt preluate din rețele de rentabilitate așteptate de investitorii tipici de pe piață în proprietăți imobiliare similare.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost se bazează pe ipoteza că participanții de pe piață recunosc o legătură între valoare și cost. În această abordare, valoarea unei proprietăți imobiliare (teren și construcții) se estimează prin adăugarea, la valoarea de piață a terenului considerat liber, a costului de înlocuire pentru un substitut nou, modern, al construcției(iilor) aferente proprietății, din care se scade apoi deprecierea cumulată a acestora (deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică) apărută din diferite cauze. Profitul dezvoltatorului imobiliar pentru coordonarea dezvoltării se va include în valoare.

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți imobiliare care nu se vând în mod frecvent pe piață.

Metodele bazate pe costuri pot fi, de asemenea, utilizate pentru a se obține informațiile necesare aplicării abordării prin piață și abordării prin venit.

Dintre **abordările în evaluare** recunoscute de Standardele de evaluare a bunurilor s-a ales **abordarea prin cost** pentru aceste clădiri deoarece nu există dovezi despre preturile în vigoare, de tranzacționare sau oferte pentru aceste proprietăți imobiliare, nu există un flux de venit care ar reveni titularului construcțiilor și abordarea prin piață pentru teren.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizice si/sau deprecierea functionala, dupa caz. Nu se vor aplica deprecierea economice/externe.

Evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost de nou - *costul de inlocuire* si *costul de reconstruire* - si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri in mod consecvent in aplicarea acestei abordari. Evaluatorul trebuie sa se asigure ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat in evaluare.

Se recomanda aplicarea costului de inlocuire, iar daca nu este posibil, se aplica costul de reconstruire, argumentand de ce a fost luat in considerare acest cost.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie sa fie preluate din surse credibile care vor fi prezentate in raportul de evaluare. Ori de cate ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din doua surse de date credibile, diferite, inainte de a fi utilizate in raport.

Deprecierea fizica reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizica va fi estimata in conformitate cu metodologia prezentata in Anexa 2

Estimarea deprecierei fizice, precum si metoda de calcul a versiei efective, avand in vedere modernizarile/ extinderile aduse cladirii supuse evaluarii.

Deprecierea functionala este o pierdere de valoare cauzata de supradimensionare, de deficiente ale traseului circulatiei interioare, de hpsuri care diminueaza confortul. Nu inseamna depreciere functionala nefunctionarea cladirii din motive independente de starea fizica a acesteia.

Atunci cand se utilizeaza costul de inlocuire nu este cazul sa se determine depreciere functionala. In cazul utilizarii costului de reconstruire la cladirile monument istoric sau cultural, deprecierea totala este costul de restaurare si nu este cazul sa se determine depreciere functionala. In situatia in care evaluatorul, in caz exceptional, considera si o depreciere functionala pe care o adauga la deprecierea fizica, acest fapt trebuie argumentat si documentat in mod relevant si complet.

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include :

- constructii noi sau constructii relativ nou construite
- constructii vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora.
- constructii alfate in faza de proiect.
- constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

Evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost de nou – *costul de inlocuire* si *costul de reconstruire* – si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri in mod consecvent in

aplicarea acestei abordari. Evaluatorul trebuie sa se asigure ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat in evaluare.

Se recomanda aplicarea costului de inlocuire, iar daca nu este posibil, se aplica costul de reconstruire, argumentand de ce s-a ales acest tip de cost. In cazul constructiilor speciale, atunci cand nu sunt disponibile informatii cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizati indici de actualizare adecvati pentru a transforma costurile istorice intr-o estimare a costului de reconstruire.

Pentru estimarea costului de nou se folosesc trei metode : **metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate, metoda devizului.**

Pentru evaluarea cladirii care face obiectul acestui raport a fost folosita metoda comparatiilor unitare.

Metoda comparatiei unitare:

In aceasta metoda se utilizeaza costuri unitare pentru diferite componente ale cladirii si exprimate in unitati de masura adecvate. Utilizand aceasta metoda, evaluatorul claculeaza un cost unitar bazat pe cantitatea reala de materiale utilizate in constructie plus manopera, utilaje si transporturi legat de tehnologia lucrarilor de constructii, pentru fiecare metru patrat de suprafata.

Costurile estimate se bazeaza pe costurile formate pentru diferite componente ale constructiei.

Pentru estimarea valorii de inlocuire/reconstructie a cladirilor si constructiilor speciale, care fac obiectul acestui raport s-au parcurs urmatoarele etape :

- Inspectarea cladirii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- Cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si intalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subsansamblelor componente;
- Efectuarea incadrarii cladirii intr-unul dintre tipurile prezentate in **Cataloage de preturi 1964 - Cataloage aprobate potrivit HCM 116/1963 de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Mijloacelor Fixe in sedinta din 13 aprilie 1964, Catalogul Costuri de reconstrucie – Costul de inlocuire (cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti – IROVAL 2014 Corneliu Schiopu) si Catalogul Costuri de reconstrucie – Costuri de inlocuire – reconstrucie (cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale IROVAL 2010 Corneliu Schiopu) si Indreptarul tehnic Matrix Rom.;**
- Elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorii unitare de inlocuire/reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari – valori care nu contin TVA ;
- Calculul valorii totale de inlocuire/reconstructie prin multiplicarea valorilor unitare cu aria desfasurata totala a cladirii;
- Aprecierea deprecierii totale;
- Estimarea valorii ramase prin diminuarea valorii de inlocuire/reconstruire cu pierderea de valoare datorita deprecierii.

Catalog Costuri de reconstrucție –
costuri de înlocuire / clădiri
industriale, comerciale si agricole,
Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL
București, 2010;
pag. 86 – Hala
de productie;
INDICI
ACTUALIZARE
COSTURI ;
iulie 2018

Proprietar:
Denumire și
adresă
obiectiv:
Cladire –
croitorie,
mun.
Giurgiu, str.
Tineretului,
incinta PT
54

nivelul de salarizare III, distanta de transport 10 km.

Data evaluării: 13 iunie 2018

Suprafața construită

Sc (mp) = 38

PIF : 1978

Suprafața desfașurată

Sdc (mp) = 38

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp) actualizat	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	E	F	G=CxDxExF
Infrastructură							
1		0,0	0,0	0,0	0,000	0,000	0,0
2							
3							
Total							0,0
Suprastructură / Structură							
1	8SCLDP1	38	821,1	31.201,8	1,00	1,00	31.201,8
2							0,0
3							0,0
Total							31.201,8
Învelitori							
1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2							
3							
Total							0,0
Terasă necirculabilă							
1		0,0	0,0	0,0	0,000	0,000	0,0
2							
3							
Total							0,0
Finisaj fatada							
1	FINSCLDP1	38	324,8	12342,4	1,00	1,00	12.342,4
2							
3							
Total							12.342,4
Finisaj interior							
1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2							
3							
4							

5								
6								
Total								0,0
Instalții electrice								
1	ELSCLDP1	38	66,2	2515,6	1,00	1,00		2515,6
2								
3								
Total								2515,6
Instalație sanitară								
1	SASCLDP1	38	0,0	0,0	1,00	1,00		0,0
2								
3								
4								
5								
6								
Total								0,0
Instalații de încălzire								
1	ISCLDP1	38	0,0	0,0	1,00	1,00		0,0
2								
3								
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								46059,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								1212,10
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								38705,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1018,6

Nota : s-au aplicat
indicii de
actualizare august
2017 – iulie 2018,
Corneliu Schiopu,
IROVAL 2017

Stabilire a deprecierei fizice

Varsta cronologica (vechimea) declarata de proprietar este de 40 ani. Cladire fiind utilizata in conditii normale de functionare, lucrarile de intretinere, reparatii curente si reparatii capitale fiind executate la timp si in conditii corespunzatoare, acest lucru reflectandu-se in starea tehnica a cladirii, constata la inspectie rezulta ca varsta efectiva este egala cu varsta cronologica (40 ani).

In aceasta situatie deprecierea fizica se determina folosind „Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 Constructii , indicativ P135-99” , Anexa nr. 1 (cladiri industriale, structura din beton armat si zidarie - stare satisfacatoare).

La determinarea deprecierei pentru varste (vechimi) necuprinse in anexe se va folosii interpolarea.

Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) se detemina astfel:

$$Dfn = D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vef - V1), \text{ unde :}$$

D1 este gradul de uzura fizica normala pentru vechimea V1

D2 este gradul de uzura fizica normala pentru vechimea V2

Pentru vechimea de 4 0 ani deprecierea este de 41%.

Dfn = 41 % (vechime 40 ani, stare satisfacatoare)

Valoarea costului de inlocuire curent la data 13.06.2018, este:

$$Cic = Cia \times (100 - Dfn): 100 = 38.705,7 \times (100 - 41):100 =$$

22.836 lei , fara TVA.

Rotunjit:

Costul de reconstructie curent =22.840 lei

5.2. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENULUI

Terenul intravilan cu suprafata de 38 mp si cladire cu $Ac = Ad = 38$ mp, ce apartine domeniului privat administrat de primaria Giurgiu, face obiectul unui contract de concesiune si contract de cesiune conform documentelor puse la dispozitie.

In vederea acestor demersuri, trebuie avute in vedere recomandarea Comisiei Europene de abrogare totala si expresa a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborata cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata in anul 2004 si actualizata 2017, privind reglementarea regimului juridic al contractelor de concesiune si inchiriere de bunuri proprietate privata.

Din punct de vedere social, aceasta concesiune, duce la exploatarea rationala si preocuparea pentru calitatea mediului, extinderea retelei de utilitati din zona.

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin concesiunea obiectivului aflat in studiu, inseamna incasari care se fac venit la bugetul local .

In privinta respectarii problemelor de mediu, se presupune ca obtinerea autorizatiei de construire a implicat si obtinerea avizelor de mediu necesare in acest caz.

5.3 NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Valoarea minima a redeventei anuale este data de raportul dintre valoarea terenului concesionat si durata de 25 ani, cit reprezinta conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vnzare a terenului. Redeventa de plata se va stabili in urma adjudecarii prin licitatie publica.

Plata concesiunii se va face corespunzator cuantumului minim anual stabilit mai sus, pe toata perioada de concesiune.

5.4 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesiunea se va acorda in conformitate cu prevederile : Legii nr. 50/1991, republicata in 2004, actualizata 2017 si a altor acte normative in vigoare.

5.5 DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si actualizata in 2017, terenul poate fi concesionat pe o perioada determinata de cel mult 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, conform prevederilor aceleiasi Legi , pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa a partilor.

5.6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

TEREN:

ABORDAREA PRIN COMPARATIEA DIRECTA = 3268 EURO, ECHIVALENT 15.230 LEI

CLADIRE:

ABORDAREA PRIN COST = 8.308 EURO, ECHIVALENT 22.840 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 adecvarii*, 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 metoda comparatiei directe pentru teren si abordarea prin cost pentru cladire, in urma aplicarii carora :

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

11.576 euro, echivalent 38.070 lei , la cursul valutar de 4,6587lei/euro

Valoarea minima a redeventei propusa in vederea concesiunii proprietatii analizate este:

11.576 EUR : 25 ani = 463,04 euro/an

**Evaluator tehnic judiciar : EPI, EBE
Gradinaru Gheorghe**

PRESEDINTE DE SEDINTA

27

SECRETAR



[Handwritten signature]

[Handwritten 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 proprietati imobiliare au intocmit rapoarte de evaluare pentru 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, precum si expertize tehnice judiciare pentru Tribunalul Giurgiu.

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, seria 670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

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



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
DIRECȚIA PATRIMONIU

COMPARTIMENT URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE

NR.23.874/05.06.2018

CĂTRE,

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

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

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de
Oportunitate, privind recalcularea redevenței pentru concesionarea suprafeței
construite de 38 mp., prin diminuarea suprafeței de teren aferent, în urma
măsurărilor de 68,60 mp., situat în incinta PT54, din Strada Tineretului.

PRIMAR,

Nicolae BARBU



DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE**

Mădălina BURCEA

0722/820190 Fwescu

$h = 3,53 \text{ m}$

CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. 6348/13.04.2010

48144,85 lei

I. Părțile contractante :

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București , nr 49 -51 , având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu , reprezentant prin primar ing. Iliescu Lucian și director economic Cristea Ioana , în calitate de concedent , pe de o parte

și

S.C. VERGIILIUS S.R.L. cu sediul în Giurgiu, str. Tineretului nr. 80 B, CUI RO1290662/29.11.1992, Reg. Com. J52/267/30.05.1991, reprezentată de administrator Tofan Virgil în calitate de concesionar pe de altă parte . a încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului șos. București. nr. 49 -51 , Giurgiu , în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica si H.C.L.M. nr. 265/31.07.2008.

Umare a negocierii directe organizate de concedent la data de 22.03.2010, conform procesului verbal de validare a ofertanților nr. 4925/22.03.2010, a procesului verbal de evaluare a ofertelor conform criteriilor de evaluare stabilite în Caietul de sarcini, a concesionării prin licitație publică consemnată prin documentul înregistrat cu nr. 4926/22.03.2010, părțile au convenit încheierea contractului de concesiune a unei suprafețe construite de 68.60 mp și a terenului aferent în suprafața de 68.60 mp. aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Tineretului, din incinta Punctului Termic 54, administrat de Primăria Municipiului Giurgiu.

II Obiectul contractului de concesionare

1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea suprafeței construite de 68,60 mp și a terenului aferent situat în Municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, în incinta Punctului Termic 54 potrivit Anexei nr.6 - H.C.L.M. nr.265/31.07.2008. în conformitate cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevențe, va fi utilizat pentru activități comerciale, conform cu normele sanitare în vigoare.

Caracteristicile terenului sunt detaliate în Caietul de Sarcini.

2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: suprafață construită de 68.60 mp. și terenul aferent în suprafața de 68.60 mp.

3) Predarea - primirea se va face între concesionar și concedent cu răspunderea Biroului Cadastru și Administrare Patrimoniu.

III. Termen

1) Durata concesiunii este de 25 ani , de la data semnării prezentului contract de concesiune.

2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială conform art.7 . alin. 3 din O.U.G. nr 54/2006.

193,25 EUR / an

193,25 EUR : 9/10 = 21,45
193,25 EUR : 10/10 = 19,325

400 / 21.04.2010

IV. Redevență

1) Valoarea redevenței anuale, conform ofertei financiare este de **773 euro / an, fără TVA**, estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru și va fi achitată trimestrial pe o perioadă de 25 de ani de la data încheierii contractului de concesiune.

2) Valoarea totală a redevenței, este de **19.321 euro**.

V. Garanția

1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să deponeze cu titlu de garanție contravaloarea în lei a **193,25 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. RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la 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 la aplicarea procentului de penalizare, în cuantum de 0,1% pe zi începând cu fiecare zi de întârziere. 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, ce 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 sau 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 a 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 de 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.

4) 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 în vederea obținerii autorizației de funcționare. Propunerile de organizare urbanistică a terenului în vederea realizării investiției se vor prezenta printr-o documentație faza Plan Urbanistic Zonal care se va supune spre aprobare Consiliului Local în termen de maxim 3 luni de la data semnării contractului de concesiune.

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

8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile concesionate, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

9) 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 sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

B Obligațiile concedentului

1) Să pună la dispoziție concesionarului suprafața construită și terenul aferent conform cap.II alin.2, liber de orice sarcini.

2) Să acorde drept de preemțiune concesionarului la cumpărarea bunului în cazul în care concedentul 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.

XIV. Litigii

- 1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de 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 terțe părți fără aprobarea celeilalte părți exprimată în scris .
- 3) - Prezentul contract poate fi modificat / și completat cu acordul părților prin act adițional ce va face 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) Documentele de licitație, caietul de sarcini, precum și anexa 1 la H.C.L.M. nr. 161/24.04.2008 fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare (1 ex.-prestator , 2 ex.- Primăria mun. Giurgiu).

CONCEDENT,
MUNICIPIUL GIURGIU

PRIMAR

Iliescu Lucian

SECRETAR

Roșu Petre

DIRECTOR ECONOMIC

Cristea Ioana

COMP.PATRIMONIU

Trăistaru Cristian

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS.

Ghincea Vasile

ÎN CONFORMITATE CU DISPOZIȚIILE ART.41 DIN LEGEA NR.514/2003

Comp. Licitații - Contracte,

Insp. Ghita Alice

CONCESIONAR,
S.C. VERGILIUS S.R.L.
ADMINISTRATOR

Tofan Virgil

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38839 Giurgiu

Nr. cerere	9259
Ziua	16
Luna	02
Anul	2018
Cod verificare	
	
100055394313	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Tineretului , Nr. FN, Jud. Giurgiu, ADIACENT PUNCT TERMIC 54

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38839	324	Teren neimprejmuit; DOMENIUL PUBLIC

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	38839-C1	Loc. Giurgiu, Str Tineretului , Nr. FN, Jud. Giurgiu, ADIACENT PUNCT TERMIC 54	S. construita la sol:324 mp; PUNCT TERMIC 54

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9259 / 16/02/2018	
Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI + A nexa nr 2 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu; Act Administrativ nr. 73664, din 09/02/2018 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. 6681, din 14/02/2018 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEeestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC
	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.314
5	6	0.105
6	7	8.22
7	8	7.146
8	9	4.758
9	10	7.085
10	11	2.899
11	12	14.063
12	13	8.149
13	14	0.169
14	15	3.846
15	1	6.446

** 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 dezbateră 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,

22-02-2018

Data eliberării,

13/03/2018

Asistent Registrator,

DANIELA SUTA

(parafa și semnătura)

Referent

SANTIMARE FLORENTINA

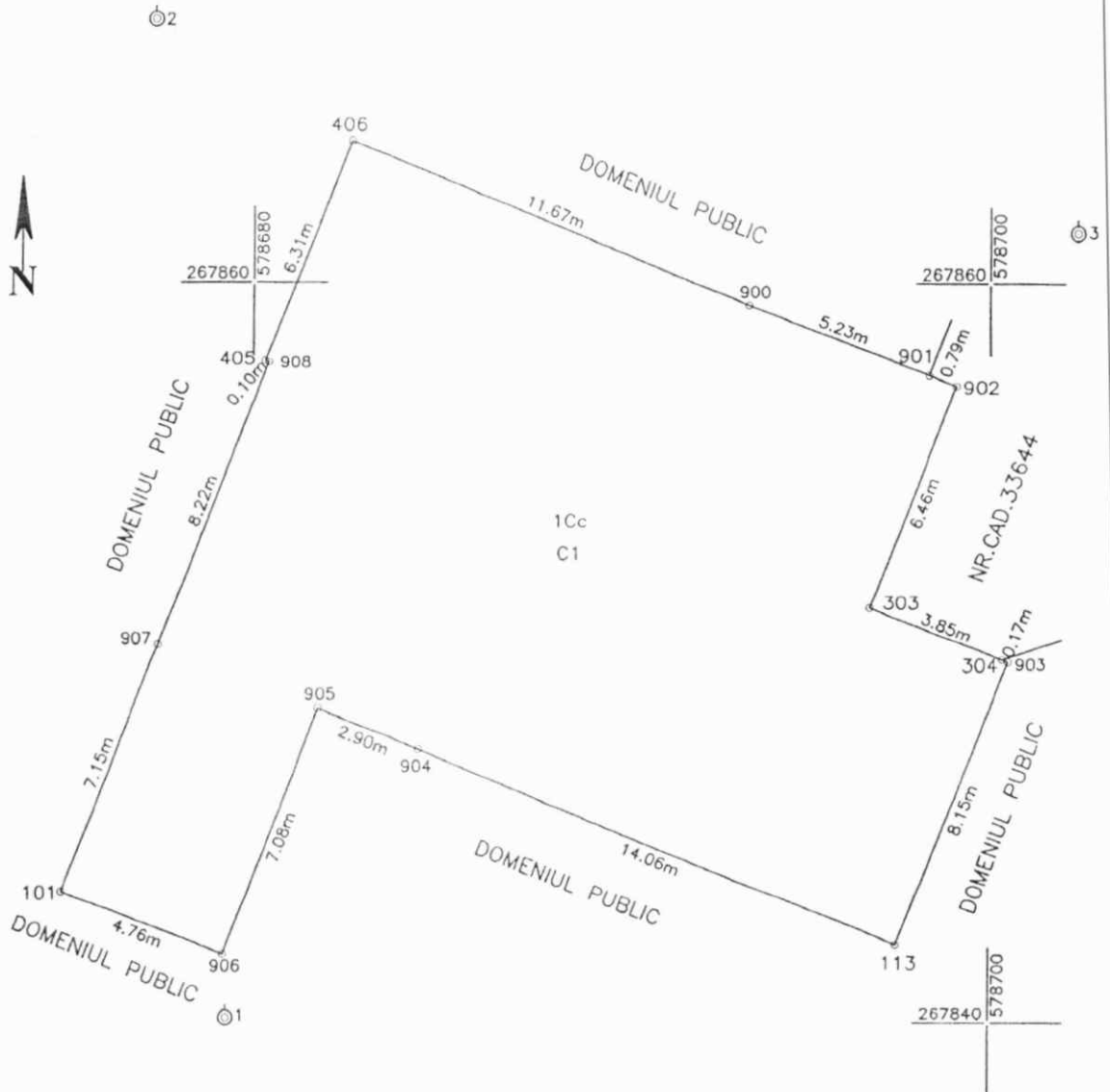
CONSILIER

(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
32239	324	Mun. Giurgiu, Str. Tineretului, FN, aferent punct termic 54, Jud. Giurgiu	
Cartea funciara nr.		UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	324	Teren intravilan-Domeniul Public
Total		324	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	324	S. construita desfasurata = 324 mp
Total		324	Cladire Punct Termic 54
Suprafata totala masurata a imobilului = 324 mp			
Suprafata din act = 324 mp			
Executant Balan Petre Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila: Data: FEBRUARIE 2018		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral MORTU IOANA VALENTINA Semnatura si stampila: Data:..... Stampila BCPI	

CONTRACT DE CESIUNE NR.41.239/01.11.2017

CAP.I Părțile contractante:

S.C. NETRADIN S.R.L. cu sediul în Giurgiu, Bulevardul București, bloc 6/2SC, scara B, etaj 2, ap.22, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J52/725/2017, CUI 38188603, reprezentată legal prin administrator Enescu Floarea, în calitate de **cesionar**,

S.C. ONITOF COMPANY S.R.L., cu sediul în Giurgiu, str. Tineretului, nr.80B, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J52/210/2015, CUI 34332993, reprezentată legal prin asociat unic și administrator Benu Iulian-Luis, domiciliat în Municipiul Giurgiu, Str. Decebal, bloc 48/3D, Sc.B, Ap.25, în calitate de **cedent**,

MUNICIPIUL GIURGIU, cu sediul în Giurgiu, șos. București nr. 49-51, reprezentat legal prin Primar - ec. Barbu Nicolae, Secretar - Roșu Petre, având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, CIF 4852455, în temeiul art.1318-1320 Noul Cod Civil, în calitate de **contractant cedat**,

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.418 din 26 octombrie 2017, a intervenit prezentul contract de cesiune, având următoarele clauze:

CAP.II Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului îl reprezintă cesionarea drepturilor și obligațiilor contractuale de către S.C. NETRADIN S.R.L. rezultate din contractele de concesiune nr.29.306/13.11.2008 și nr.6.348/13.04.2010, prin care s-a concesiionat spațiul în suprafață construită de 170,9 mp. și terenul aferent în suprafață de 220 mp., situate în incinta PT 54, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, strada Tineretului.

Art.2. Cesionarul se obligă să preia contractele de concesiune nr. nr.29.306/13.11.2008 și nr.6.348/13.04.2010, în condițiile contractuale inițiale la data semnării prezentului act.

Art. 3. Cesionarul se obligă să respecte în totalitate prevederile contractului ce face obiectul prezentului contract de cesiune.

CAP.III Termenul Contractului:

Art. 1. Contractul de cesiune este valabil de la data încheierii sale până la data expirării termenului prevăzut din contractele de concesiune nr.29.306/13.11.2008 și nr.6.348/13.04.2010.

CAP.IV Clauze Finale:

Art. 1. Înțetarea contractului înainte de termen, sau modificarea clauzelor acestuia se va face numai cu acordul părților.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONTRACTANT CEDAT,
Municipiul Giurgiu

PRIMAR,
Barbu Nicolae

SECRETAR,
Roșu Petre

DIRECTOR ECONOMIC,
Cristea Ioana

DIRECTOR EXECUTIV,
Trăistaru Cristian

BIROUL JURIDIC,
Ghincea Vasile

COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE
Burcea Mădălina

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV PROPRU
anul 2014 luna iunie ziua 01
Semnatura

CESIONAR,

S.C. NETRADIN SRL.
Administrator,
Enescu Ioana

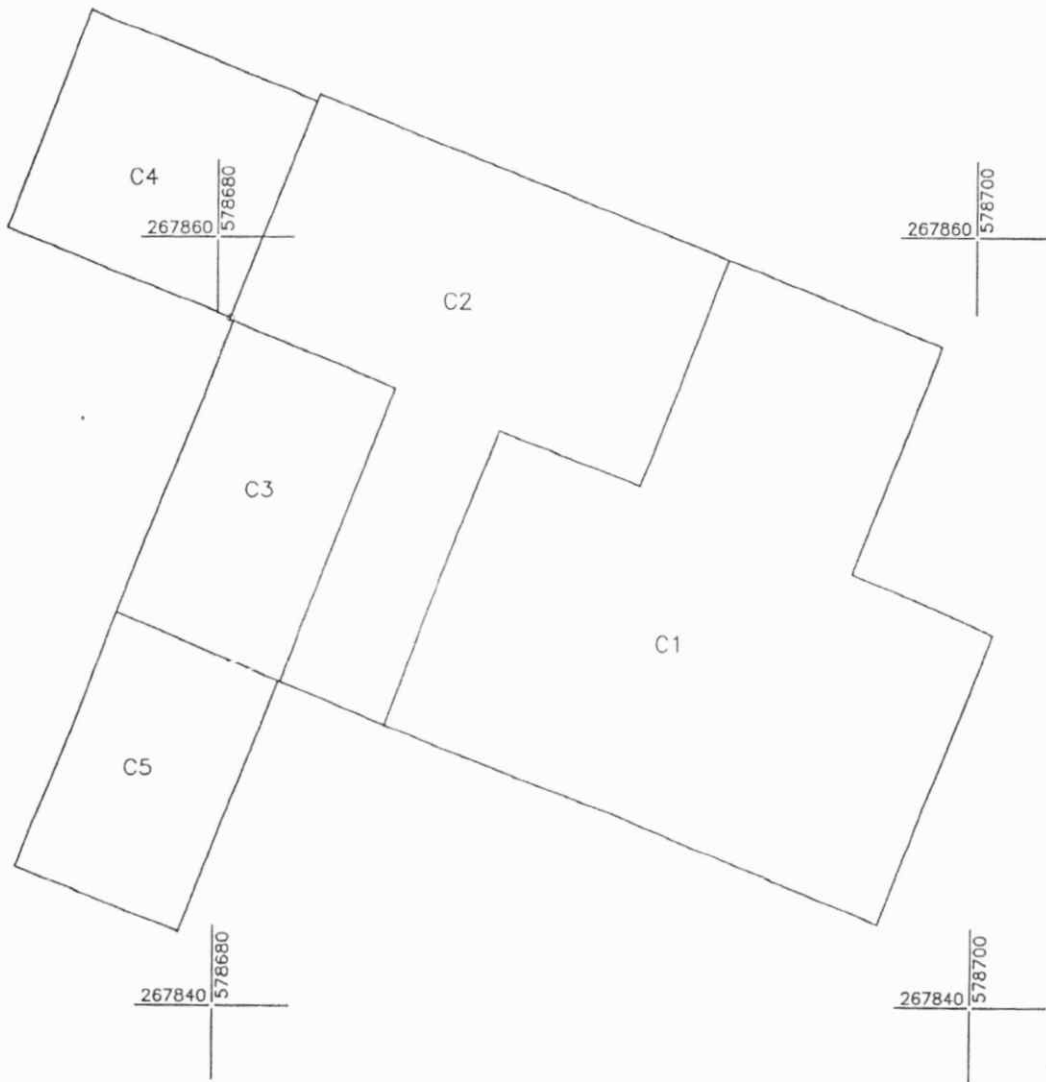
CEDENT,

S.C. ONITOF COMPANY S.R.L.
Administrator,
Benu Iulian Luis

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 200

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU, PIATA TINERETULUI, FN,
AFERENT PUNCT TERMIC 54 JUD. GIURGIU

PROPRIETAR:
MUN. GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC



- C1 - PUNCT TERMIC - S = 154 MP
- C2 - SPALATORIE AUTO - S = 99 MP
- C3 - ATELIER - S = 38 MP
- C4 - SPALATORIE AUTO - S = 38 MP
- C5 - CISMARIE - S = 33 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Decembrie 2017



OLX

ALTAUGA ANUNT NOU

MAPA

Ultimul anunt



Fosa Septica 6-8 Persoane

1899 lei. Pachet cu lot de montaj. Livrare in 48h orunde in Romania



Handwritten 'A' with 'M' and 'V' above it

Handwritten '110 € / m²'

23 000 €

Teren central Giurgiu

Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat de de laMach La 12.02.29 ianuarie 2017, Numar anunt /946766

Imagini Distributie

Tipul de Proprietate Suprafata 210 m²



Hot in aplicatie

Terenul se afla in zona centrala, zona spitului municipal, cu o pozitie excelenta pentru casa sau spatiu comercial multiple, avind deschidere foarte mare 77.00m, are toate actiunile si se poate face pe loc, vizarea. Justa suprafata terenului este intocmita toate utilitatile, teren, posibilitate de extindere, este pretul aerului curat, sigur si se poate vinde cu mult interes, rog seriozitate.

Anunt adaugat pe n aplicatie gratuita OLX.ro. Disponibil pentru inchiriere. URL: www.olx.ro

Trimite mesaj

0766 751 150

Meris CUMPERI 2 PLECI CU 3 LA TOATE PRODUSELE DE INCALZAMINTE 123 - 26.02.2017

Caută...

Toată România

Toate categoriile

CAUTĂ

Anunțuri Județul Giurgiu / Anunțuri Giurgiu / Anunțuri Imobiliare în Giurgiu / Anunțuri Terenuri în Giurgiu

Anteriorul

Următorul

Intravilan,600mp,ideal constr.bloc,hotel,casa,gradinita,etc.

Giurgiu, Giurgiu

Acum 2 zile

52.000 EUR

Marius
COMPANIE

0722336927

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

1/10



52.000 : 600 ≈ 87 € / m²



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	600
Front stradal (metri)	17	Utilități	Da

Preț negociabil

Giurgiu - Central, langa
Primarie/Prefectura, teren
intravilan, 600 mp, deschidere 17
ml, liber, deschidere la 2 drumuri asfaltate, situat între blocuri, în planul 2,
toate utilitățile, ideal pt.construcție bloc, hotel, casa, clădire de birouri,
gradinita, etc.



Autentificare

Creare Cont

Ajutor

ADAUGĂ ANUNȚ

CREATUT

Caută...

Toată România

Toate categoriile

CAUTĂ

Anunțuri Județul Giurgiu / Anunțuri Giurgiu / Anunțuri Imobiliare în Giurgiu / Anunțuri Terenuri în Giurgiu

Anteriorul

Următorul

Intravilan,600mp,ideal constr.bloc,hotel,casa,gradinita,etc.

Giurgiu, Giurgiu

Acum 2 zile

52.000 EUR



Marius

COMPANIE

0722336927

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

1/10



$$52.000 : 600 \approx 87 \text{ €} / \text{m}^2$$



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	600
Front stradal (metri)	17	Utilități	Da

Preț negociabil

Giurgiu - Central, langa
Primarie/Prefectura, teren
intravilan, 600 mp, deschidere 17
ml, liber, deschidere la 2 drumuri asfaltate, situat între blocuri, în planul 2,
toate utilitățile, ideal pt. construcție bloc, hotel, casa, cladire de birouri,
gradinita, etc.

