

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului
Punct Termic nr.33, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu,
identificat cu număr cadastral 36178**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.28.110/22.03.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.28.750/23.03.2023;
- solicitarea Asociației Club Sportiv Alpha Fighters Academy, reprezentată prin președinte – Ingeaua Eduard Mihai, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.17.743/21.02.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- prevederile art.308, art.309, art.312 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.466 alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal,
- prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesiunea imobilului Punct Termic nr.33, compus din construcție în suprafață de 200,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 200,00 mp., din suprafața totală de 423,00 mp., identificat cu număr cadastral 36178, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea imobilului Punct Termic nr.33, compus din construcție în suprafață de 200,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 200,00 mp., identificat cu număr cadastral 36178, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea imobilului Punct Termic nr.33, compus din construcție în suprafață de 200,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 200,00 mp., identificat cu număr cadastral 36178, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN, conform anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 1.920 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

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

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

Art.7. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Băiceanu Liliana



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionarea imobilului PT 33 in suparata de 200 mp proprietate privata a orașului Giurgiu, mp. situate în orasul Giurgiu, Bdul Bucuresti FN

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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



CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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



DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 21876/06.03.2023 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii imobilului PT 33 in suprafata de 200 mp

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 21.03.2023 iar cursul euro este 1EUR= 4.9219 lei

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

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

Imobilul PT 33 in suprafata de 200 mp . este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, B-dul Bucuresti FN , nr.cadastral 36178, CF nr.36178/C1. Acest imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se afla in domeniul public al UATM Giurgiu, nu este situat in zona de protectie

Acest proiect valorifica imobilul PT 33 în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

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



CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului și a Punctului Termic care face obiectul concesiunii

Amplasamentul este localizat în zona nord-estica a Municipiului Giurgiu, B-dul Bucuresti FN, într-o zonă liniștită cu un ambiant plăcut și civilizată, cu acces la transportul în comun,

Zona de amplasare

Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în Windows 10

Accesul la proprietate se realizează din b-dul Bucuresti

Vecinătăți imediate:

proprietăți rezidențiale (tip blocuri apartamente și case cu terenuri-curți)

Unități comerciale: da (în zonă)

Unități de învățământ: da (în zonă)

Unități bancare: da

Calitatea rețelelor de transport: sosea asfaltată.

Caracterul edilitar al zonei

Tipul zonei: mixt (rezidențial și comercial)

În zonă sunt amplasate preponderent blocuri de apartamente

Din punct de vedere economic: zonă dezvoltată, cu un somaj mediu pentru orașul Giurgiu

Mijloacele de transport în comun: da

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

Rețea urbană de energie electrică: da;

JustConta Business SRL

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

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



Rețea urbană de apă: da;

Rețea urbană de gaze: nu;

Rețea urbană de canalizare: da;

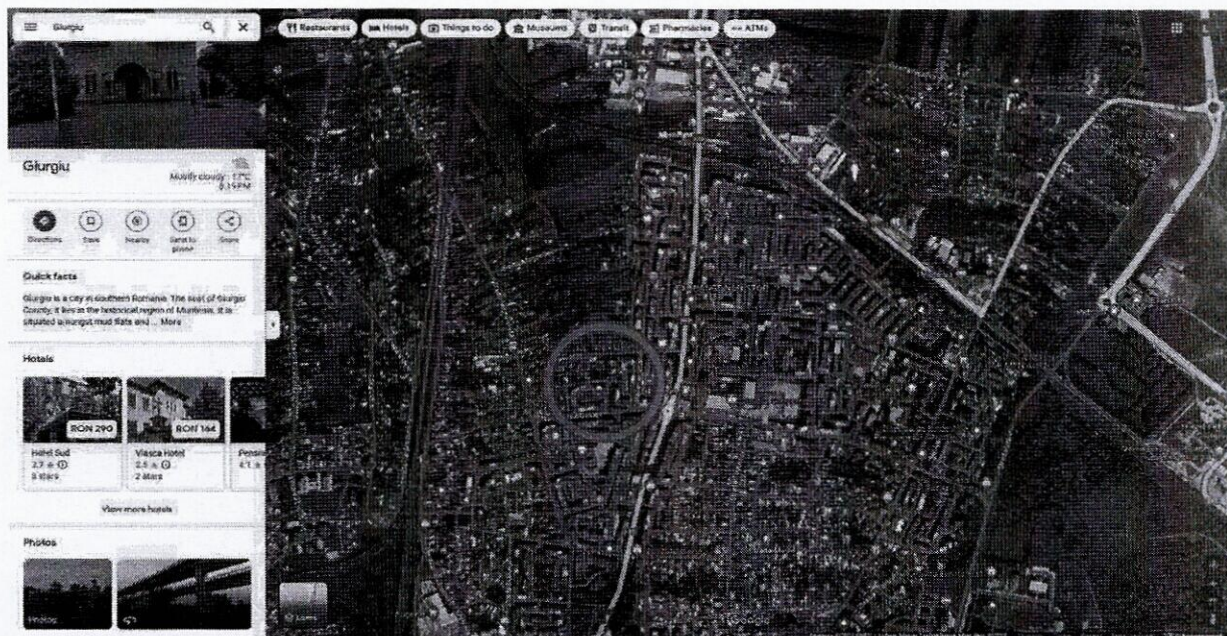
Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: existentă

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare in limitele orasului Giurgiu.

II.4. Descrierea imobilelor

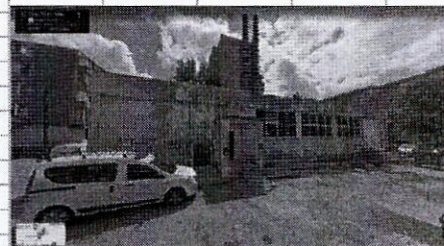
Amplasare imobil



JustConta Business SRL

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

1. DATE DE IDENTIFICARE			
Denumire	Constructie PT 33		
Amplasament	PT 64 Giurgiu, Bulevardul Bucuresti FN		
Conform extras CF			
Data PIF (aprox.)	1980		
Modernizari, renovari (aprox.)	0		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Tipul constructiei	Cladire PT		
Regim de inaltime	P		
Suprafata teren (mp)	0		
Aria construita (Ac) mp	423.00		
Aria construita desfasurata (Ad) mp	423.00		
Aria utila (Au) mp	352.50	Estimat (Ac/1.2)	
Inaltime medie (m) aprox	3		
	Specificatie	Descriere	Starea tehnica
	Fundatie	beton	Satisfacatoare
	Structura	Boltari	Satisfacatoare
Elemente	Inchideri	Boltari	Satisfacatoare
structurale si	Invelitoare	terasa necirculabila	Satisfacatoare
nestructurale	Pardoseli	beton	Satisfacatoare
	Compartimentari	Boltari	Satisfacatoare
	Finisaje interioare	obisnuite, zugraveli	Satisfacatoare
	Finisaje exterioare	obisnuite	Satisfacatoare
	Specificatie	Descriere	Starea tehnica
	Electrice	da	Satisfacatoare
Instalatii	Termice	nu	
Utilitati	Apa, canalizare	da	Buna
	Instalatii gaze	da	Buna
	Telecomunicatii	da	Buna



CAPITOLUL II

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

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

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

Amplasarea acestuia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și fluvial permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

JustConta Business SRL

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



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

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

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

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

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică *se încheie în conformitate cu legea română*, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește *redevența*, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros*.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei (redevenței) minime

Avand in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului pentru estimarea redevenței a fost utilizata valoarea obtinuta prin metoda abordarii prin piata si prin metoda abordarii prin venit.

JustConta Business SRL

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



Abordarea prin piata are la baza metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 21.03.2023 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda abordării prin piata: 48.000 euro**
- **Metoda abordării prin venit: nu s-a putut aplica aceasta metoda.**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piata și este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluată.

În calculul chiriei/redevenței a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației directe la 48.000 euro, echivalent 236.251 lei și ca perioada de concesiune va fi de 49 ani.

Valoarea redevenței minime anuale este de 1.920 euro/an echivalent a 9.450.05 lei/an respectiv 159.99euro/luna echivalent a 787.50 lei/luna

JustConta Business SRL

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

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



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

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Giurgiu.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

JustConta Business SRL

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

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



Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

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

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

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca



JustConta Business SRL

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

ANEXA 2 LA H.C. 14

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	27978
anul 2023 luna 03 ziua 21	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

RAPORT DE EVALUARE și STUDIU DE OPORTUNITATE

Nr. 15/21.03.2023

OBIECTUL EVALUARII

200mp din Cladire PT 33

Mun. Giurgiu, B-dul Bucuresti FN – Nr. Cad. 36178-C1

SCOPUL EVALUARII

Determinarea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesiune.

CLIENT

Primaria Municipiului Giurgiu

UTILIZATOR

Primaria Municipiului Giurgiu

PROPRIETAR

Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat

EVALUATOR AUTORIZAT

EC. STAN LUCIAN

LEGITIMATIE NR. 18577/2023

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

JUSTCONTA BUSINESS SRL

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	3
Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	6
I.3. Scopul evaluării	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii.....	6
I.6. Data evaluării	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	7
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR	9
I.12. Descrierea raportului	9
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	9
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	9
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
II.4. Descrierea imobilelor	11
II.5. Date privind impozitele și taxele	12
II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
II.7. Analiza celei mai bune utilizari	12
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
III.1. Definirea pieței specifice	13
III.2. Analiza ofertei competitive	13
III.3. Analiza cererii	14
III.4. Echilibrul pieței	14
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	14
Capitolul IV: EVALUARE.....	15
IV.1. Abordarea prin piata	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
IV.2. Abordarea prin venit.....	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
IV.3. Abordarea prin cost	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
Bibliografie	20
ANEXE	20

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **200mp din Cladire PT 33**

Adresa proprietății: **Mun. Giurgiu, B-dul Bucuresti FN – Nr. Cad. 36178-C1**

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilelor: **Primaria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat**

Proprietatea deplină asupra imobilului - 200mp din Cladire PT 33, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesiune.

Date de referinta

Data inspectiei:

Inspectia proprietatii nu a fost efectuata de catre evaluator, analiza este una tip desktop.

Data evaluării: 21.03.2023

Data raportului: 21.03.2023

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului în integralitatea sa.

Curs de schimb valutar

CURS VALUTAR: 1 euro = 4,9219 lei

Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării **abordarii prin COST**:

Valoarea de piata a proprietatii evaluate	Abordarea prin COST
1. 200mp din Cladire PT33	48.000 Eur echivalent 236.251 Lei

Suprafata (mp) propusa pentru concesiunare	Valoare de piata Lei	Durata (ani)	Redeventa anuala (lei)	Redeventa lunara (Lei)
200.00	236,251	25	9,450.05	787.50

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **ec. Stan Lucian** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI; Legitimatie nr. 18577 valabila 2023.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, care s-a efectuat in data de **03.02.2022** de catre evaluator.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu "Standardele de evaluare a bunurilor " ANEVAR 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

EC. STAN LUCIAN
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
reprezentant legal
EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrări: Primaria Municipiului Giurgiu

I.3. Scopul evaluării

Determinarea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei minime pentru concesiune.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusa din: **200mp din Cladire PT 33.**

Adresa proprietatii: **Mun. Giurgiu, B-dul Bucuresti FN – Nr. Cad. 36178-C1**

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Inspectia nu s-a realizat, analiza este una de tip desktop.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare.

I.5. Tipul valorii

In prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piata:**

Definiție:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) *la data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor **feb. 2023-mar 2023**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **21.03.2023**.

Redactarea raportului de evaluare a fost realizată în 21.03.2023.

I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de **vecinatate** aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre teren, constructii, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii de pe piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de

¹ Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022

construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, deprecieri, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.

Informatiile furnizate de client sau terte parti nu au fost verificate de catre evaluator.

- Natura si sursele informatiilor pe care evaluatorul s-a bazat in cadrul evaluarii sunt:
 - ❖ Inspectia proprietatii subiect
 - ❖ Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii(www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro si www.storia.ro)
 - ❖ www.teoalida.ro
 - ❖ Discutii cu agenti imobiliari
 - ❖ Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu si indicii de actualizare **2022-2023**
- **Documente puse la dispozitie (Anexa nr. 4)**

Surse de piata: Toate ofertele folosite in prezentul raport de evaluare au fost verificate telefonic, acestea se gasesc detaliat in Anexa nr. 3.

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

- ❖ Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății indicate de documentele obtinute se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ❖ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- ❖ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;

- ❖ Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ❖ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ❖ Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- ❖ Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ❖ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ❖ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ❖ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- ❖ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- ❖ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- ❖ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- ❖ **Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (ANEVAR), redeventa nu este un tip al valorii. In prezentul raport de evaluare, evaluatorul a pornit de la valoarea de piata a proprietatii si a estimat pretul minim al concesiunii astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditiile actuale de piata.**
- ❖ **Cladirea de baza are o suprafata construit desfasurata de 423mp, la solicitarea clientului, evaluarea se face doar pentru 200mp.**

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt situate în Mun. Giurgiu, B-dul București FN – Nr. Cad. 36178-C1, compusă din 200mp din Clădire PT 33.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de **Primăria Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat**

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

Sarcini: **conform documente puse la dispoziție (Anexa 4) – nu sunt.**

Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Giurgiu (bulgară: Ghiurghevo (Гюргево), turcă: Yergöğü) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha.

Giurgiu se situează la marginea sudică a țării și a județului, pe malul stâng al Dunării, într-o zonă mlăștinoasă, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este reședința județului, și, alături de Ruse, unul dintre cele două centre ale euroregiunii transfrontaliere Ruse-Giurgiu. Orașul se află atât în Câmpia Burnazului, cât și în Lunca Dunării, solul fiind nisipos.

Orașul este la capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61. Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene: DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu; DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca; DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărești de Jos, Tătărești de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).^[4]

Giurgiu are două stații feroviare, Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria) și Giurgiu. Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod care, în 2018, nu fusese încă refăcut.^[5] Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Mun. Giurgiu, B-dul Bucuresti FN – Nr. Cad. 36178-C1
- Accesul la proprietate se realizeaza din **b-dul Bucuresti**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip blocuri apartamente si case cu terenuri-curti)
 - Unitati comerciale: da (in zona)
 - Unitati de invatamant: da (in zona)
 - Unitati bancare: da
- Calitatea rețelelor de transport: **sosea asfaltata.**

II.5. Date privind impozitele și taxele

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea celei mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Nu este cazul, terenul nu face obiectul evaluării.

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se 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.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pieței specifice

- Definirea pieței **piata imobilelor (cladiri) tip administrativ/industrial**
- Arealul analizat: **Giurgiu**

Piata imobiliara a arealului analizat este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate ridicata si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator*
- *Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare*
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- *Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent*
- *Gradul de ocupare*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- **Zonă rezidentiala.**

S-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate in principal de **blocuri de apartamente**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.

- Din punct de vedere edilitar: **se observa o usoara crestere a activitatii de construire in zona.**

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ scazuta, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consider ca aceasta prezinta interes mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui spatiu cu destinatie rezidentiala.

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in mun. Bucuresti este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriiile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de crestere lenta datorita dificultatilor privind finantarea. Evaluatorul considera ca acest trend se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

În momentul de față, proprietatea supusă evaluării, aparține unei piețe într-o ușoară creștere.

Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop Determinarea valorii de piață în vederea stabilirii redevenței minime pentru concesiune.

Pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare în cauză, s-au folosit doar două abordări din cele trei :

- Abordarea prin cost.

Etapile parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate
- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piață

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru aceste tip de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare.

IV.2. Abordarea prin venit

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru aceste tip de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare.

IV.3. Abordarea prin cost

a. Estimarea valorii terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: **comparația directă, extractia de pe piață, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**

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

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa nr. 1 sunt prezentate grilele de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe (terenul nu face obiectul evaluarii).

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece datele de piata nu sunt suficiente si credibile.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece exista oferta de terenuri in zona.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri. **Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece nu indeplinesc cumulativ conditiile impuse de Standardele de evaluare a bunurilor 2022.**

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, deoarece in zona nu sunt oferte de terenuri oferite spre inchiriere.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata, suprafata de teren evaluata nu are potential de parcelare si dezvoltare.

b. Evaluarea constructiilor – metoda costurilor segregate

Avand in vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza "Costurilor de reconstructie – costuri de inlocuire pentru Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", autor Corneliu Schiopu, editura Iroval si indicii de actualizare **2022-2023** si pe Indreptar tehnic pentru evaluare editura Matrix Rom editia Septembrie 2019.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Stabilirea valorii de inlocuire, de "NOU", prin estimarea unui deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico - constructive si gradul de dotare a cladirii la nivelul preturilor actuale.
- Estimarea deprecierei cumulate;
- Determinarea valorii ramase a constructiei, la acelasi nivel de preturi, prin scaderea deprecierei acumulate din valoarea de inlocuire, de "NOU".

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE

Costul de inlocuire – reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiar si a inspectiei efectuate in teren.

Pentru determinarea costurilor unitare si totale ale obiectivului de constructii ce se evalueaza, s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea privind proprietatea ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;
- cercetarea obiectivului la fata locului si stabilirea starii tehnice a imobilului si a subsansamblelor componente;

- se efectueaza incadrarea imobilului in una din fisele de evaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari;
- se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul preturilor actuale.

ESTIMAREA DEPRECIERII CUMULATE

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei se face in mod frecvent prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- Deteriorarea fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc. Aceasta poate avea doua componente – uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).
- Neadecvare functionala – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – neadecvare functionabila recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus).
Deprecierea functionala nu este aplicabila intrucat a fost utilizat costul de inlocuire.
- Deprecierea externa – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Pentru calculul deprecierei externe s-a determinat valoarea obtinuta din raportul pierderii de chirie si ratei de capitalizare. Acesta se regaseste in Anexa nr. 1, valoarea deprecierei externe este 0%.

Pentru proprietatea evaluata: **200mp din Cladire PT 33**, uzura fizica a fost estimata conform P135 si/sau formula **(an curent-an constructie)/durata de viata constructie** in vedere deprecierei diferite pentru structura de rezistenta, instalatii si finisaje, deprecierea functionala 0% si deprecierea externa 0%.

În Anexa nr. 1 este prezentată detaliat determinarea valorii de piata a proprietatii prin metoda costurilor segregate.

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate –200mp din construcție PT33, amplasată în **Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu**. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață, prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea proprietății obținută prin abordarea prin COST este una adecvată**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin COST, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere pentru valoarea obținută prin aceasta abordare**.
3. **Cantitatea informațiilor** –rezultatul obținut prin aplicarea **metodei costurilor segregate** s-a bazat pe Cataloagele “Costuri de reconstruire-costuri de înlocuire”, Corneliu Schiopu, Ed. IROVAL, autor Corneliu Schiopu, editura Iroval și indicii de actualizare 2022-2023.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

Valoarea de piață a proprietății evaluate	Abordarea prin COST
1. 200 mp din Clădire PT33	48.000 Eur echivalent 236.251 Lei

Suprafața (mp) propusă pentru concesiune	Valoare de piață Lei	Durată (ani)	Redevența anuală (lei)	Redevența lunară (Lei)
200.00	236,251	25	9,450.05	787.50

EC. STAN LUCIAN
 EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT EPI
 MEMBRU TITULAR ANEVAR
 LEGITIMATIE nr. 18577/2023

JUSTCONTA BUSINESS SRL
 reprezentant legal
 EC. ANDRONIC RALUCA ALEXANDRA

Bibliografie

- ❑ "Standardele de evaluare a bunurilor" ANEVAR – 2022
- ❑ www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.storia.ro
- ❑ Cataloagele IROVAL – Corneliu Schiopu
- ❑ Indici de actualizare IROVAL 2022-2023

ANEXE

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

Anexa nr. 2 – Fotografii

Anexa nr. 3 - Oferte de piata/comparabile

Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii

Anexa nr. 1 - Fise de calcul

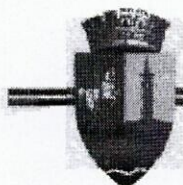
PT 33								
ADRESA:		Municipiul GIURGIU, Bulevardul Bucuresti FN						
DATE DE REFERINTA:		curs de schimb EUR/RON					4.9219	
- an constructie		1980						
- suprafata teren aferent(mp)		0	mp					
- suprafata construita la sol		200.00	mp					
- suprafata etaj		0.00	mp					
- total suprafata desfasurata		200.00	mp					
- inaltime		3.00	ml					
- suprafata utila		166.67	mp	scd/1.2				
Art. crt.	Denumire sistem	Tip sistem	Cost / mp (cu TVA)	Cost / mp (fara TVA)	Cost total (cu TVA)	Coeficient de reducere	Cost net (cu TVA)	Cost net (fara TVA)
			A	B	C=AxB	D	E	F=GxDxE/F
1	Fundatie	FCBS V1	200.00	508.95	101789.69	1.000	0.983	100,059.27
TOTAL INFRASTRUCTURA								100,059.27
1	Structura	8ZBOL24PFS	200.00	1,283.40	256680.00	1.000	0.983	252,316.44
TOTAL SUPRASTRUCTURA								252,316.44
2	Finisaj	FOBFS	200.00	1,932.14	386428.29	1.000	0.983	379,859.01
6	Acoperis	TERASANE	200.00	471.80	94360.00	1.000	0.983	92,755.88
TOTAL FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR								472,614.89
1	Instalatii electrice	ELHALAC	200.00	100.30	20060.00	1.000	0.983	19,718.98
1	Instalatii sanitare	SAHALAC	200.00	108.20	21640.00	1.000	0.983	21,272.12
TOTAL INSTALATII								40,991.10
TABEL COSTURI DE INLOCUIRE SI RECONSTRUCTIE								
		LEI	EURO					
Total cost de inlocuire brut constructii si instalatii functionale (cu TVA)		865,982	175,945					
Cost brut / mp constructii si instalatii functionale (cu TVA)		4,330	880					
Total cost de inlocuire brut constructii si instalatii functionale (fara TVA)		727,716	147,853					
Cost brut / mp constructii si instalatii functionale (fara TVA)		3,639	739					
CALCULUL DEPRECIERII								
1. Depreciere fizica								
Pondere Structura		40.69%						
Pondere Anvelopa		10.71%						
Pondere Finisaje		43.86%						
Pondere Instalatii		4.7%						
Deteriorarea fizica structura		50%	48%					
Deteriorarea fizica anvelopa		80%	108%					
Deteriorarea fizica finisaje		80%	143%					
Deteriorarea fizica instalatii		80%	143%					
Total deteriorare fizica		67.79%						
Total deteriorare fizica		587,073	LEI					
2. Depreciere functională								
Neadeccare functională		0	LEI					
3. Depreciere externă								
Chiria in conditii de plata normale - euro / luna		0						
Chiria posibila de obtinut in prezent - euro / luna		0						
Pierdere de chirie - euro / luna		0						
Grad de ocupare		0						
MVBE		0						
Depreciere externă aplicabilă		0	LEI					
		0.00%						
COSTUL DE DEBUCURARE								
Specificatie	Valoare RON	Valoare EURO						
Total CIB	865,982	175,945						
Deteriorare fizica	587,073	119,278						
Neadeccare functională	0	0						
Depreciere externă	0	0						
Cost de inlocuire net CU TVA	278,909	56,667						
Cost de inlocuire net fara TVA	234,377	47,619						
SINTEZA ABORDAREI PRIN COST								
Specificatie	Valoare RON	Valoare EURO						
Valoare teren	0	0						
Valoare cladire	236,251	48,000						
Total abordare prin cost	236,251	48,000						
	rotunjit la	-3						

Anexa nr. 2 - Fotografii



Anexa nr. 3 - Oferte de piata si comparabile
Nu este cazul

Anexa nr. 4 - Documente utilizate in procesul evaluarii



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA 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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.21.876/06.03.2023

Către,

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

**Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. nr. 19.956/04.05.2022, prelungit prin Act adițional nr.1/58.873/28.12.2022, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesiunea imobilului – Punct Termic nr. 33, în suprafață de 200 mp., din suprafața totală de 423 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în bulevardul București, FN.

PRIMAR,

ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,

DIRECTOR EXECUTIV,

TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,

STAŢ LIVIA

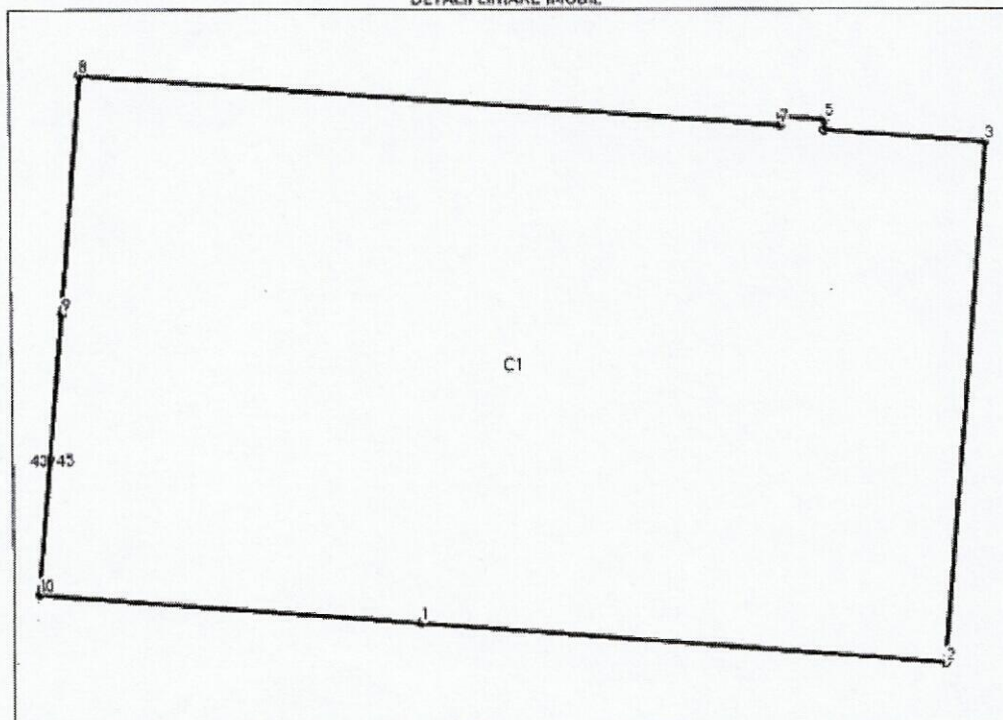
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36178	423	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	423	-	-	-	DOMENIUL PUBLIC

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36178-C1	construcții industriale și edilitare	423	Cu acte	S. construita la sol:423 mp; PUNCT TERMIC 33

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.564
2	3	15.682
3	4	4.782

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	0.309
5	6	1.272
6	7	0.255
7	8	20.917
8	9	7.167
9	10	8.448
10	1	11.462

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/02/2023, 08:34

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	14743
anul 2023	02 ziua 21

Domnule Primar,

Subsemnatul Ingeaua Eduard Mihai, legitimat cu (.....),
, în calitate de Președinte al
Asociației Club Sportiv Alpha Fighters Academy, vă rog
 respectuos să îmi aprobați concesiunea punctului termic nr.33 din
 Municipiul Giurgiu.

Menționez că Asociația Alpha Fighters Academy își desfășoara
 activitatea în Giurgiu, având peste 80 de sportivi practicanți de Karate
 Kyokushin și Kickboxing, sportivi care au obținut rezultate deosebite
 atât la concursurile naționale cât și la cele internaționale, aducând anul
 trecut peste 50 de medalii pentru Giurgiu printre care un titlu european
 și două titluri de vicecampion balcanic.

Vă mulțumesc anticipat.

Data
 21.02.2023

Semnătură

Domnului Primar al Municipiului Giurgiu



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36178 Giurgiu

Nr. cerere	16655
Ziua	28
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128496711



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 33

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36178	423	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36178-C1	Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 33	S. construita la sol:423 mp; PUNCT TERMIC 33

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59326 / 31/10/2014 Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (ANEXA NR. 2 LA HCL 135/26-08-1999 emis de COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU; certificat fiscal nr. 43101/14-10-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU;Adeverinta nr. 33569/24-10-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1 / B.2
57058 / 08/07/2021 Act Administrativ nr. 208, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B2	Se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

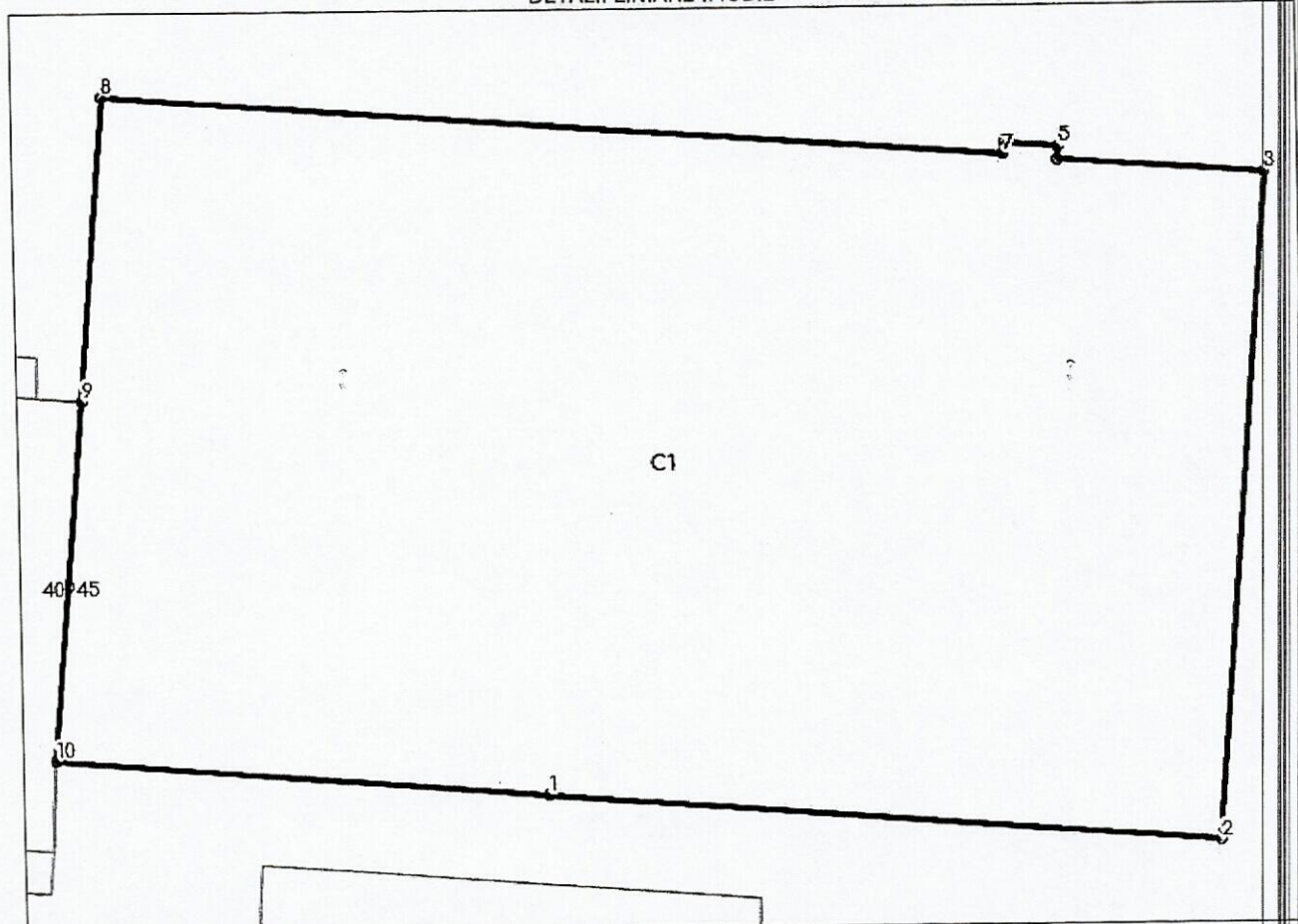
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36178	423	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	423	-	-	-	DOMENIUL PUBLIC

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36178-C1	construcții industriale și edilitare	423	Cu acte	S. construita la sol:423 mp; PUNCT TERMIC 33

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.564
2	3	15.682
3	4	4.782

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	0.309
5	6	1.272
6	7	0.255
7	8	20.917
8	9	7.167
9	10	8.448
10	1	11.462

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/02/2023, 08:34