

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 35988, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.36.753/06.08.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.37.562/12.08.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- 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, ale art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii nr.201/30.05.2019 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare necesare concesiunii prin licitație publică a imobilului, situat în Municipiului Giurgiu, Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8.

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

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 647,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8, conform anexei 1.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare privind concesiunea terenului în suprafață de 647,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8, conform anexei 2.

**Art.3.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 647,00, identificat cu număr cadastral 35988, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8.

**Art.4.** Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 518 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 din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Gâdea Gheorghe**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 28 august 2019

Nr. 304

Adoptată cu un număr de 14 voturi pentru și 6 abțineri, din totalul de 20 consilieri prezenți

**REFERAT DE APROBARE**

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 647,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, având destinația de grădină, identificat cu număr cadastral 35988, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.33.411/16.07.2019.

Concesionarea are loc ca urmare a unei propuneri primită și însușită și Hotărârea nr.201/30.05.2019, a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare necesare concesiunii prin licitație publică a imobilului, situat în Municipiului Giurgiu, Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8.

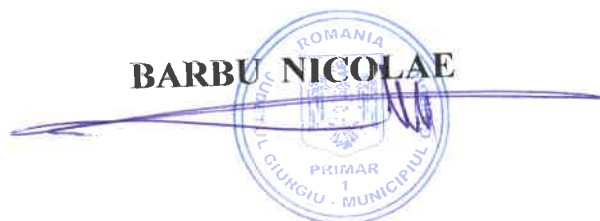
Întrucât concesiunea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 35988, situat în Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8”**

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

**P R I M A R,**

**BARBU NICOLAE**



**VIZAT:**  
**VICEPRIMAR,**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Potrivit Referatului de aprobare nr.36.753/06.08.2019, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 35988, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

### **II. TEMEIUL DE DREPT:**

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

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 35988, în suprafață de 647,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului

Giurgiu, situat în Intrarea Negru Vodă, FN, adiacent nr.8, având destinația de grădină.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.201/30.05.2019, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului.

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 518 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Suma depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția concedentului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și redevența vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 de zile de la notificarea concedentului.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.35988.

### **III. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **IV. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**





## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 647 mp. situată în orasul Giurgiu intrarea Negru Voda**

**Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu**

### **CUPRINS**

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

***Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii***

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

***Capitolul III. Nivelul minim al redevenței***

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

***Capitolul V. Durata estimată a concesiunii***

***Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare***

***Capitolul VII. Avize obligatorii***

**JustConta Business SRL**

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

**CUJ:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256**

## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 29.201/24.06.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 647mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 27.06.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7224 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;
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul in suprafata de 647 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, intrarea Negru Vodă, cu destinatia curti constructii inscris in cartea funciara nr 35988 avand numar cadastral 35988. Aceasta parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire,

Acest proiect valorifica suprafata de 647 mp. teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

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



## **CAPITOLUL I**

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

Localizarea proprietatii (teren pe Intrarea Negru Voda FN adiacent nr 8) in partea nordica a Municipiului Giurgiu, este situat intre calea ferata, bl-ul Mihai Viteazu si str Caramidarii Vechi.

Pe terenul analizat se afla o livada de pomi fructiferi si viță de vie, terenul avand o formă regulata, dreptunghiulară, situat pe strada Magnoliei o strada pietruita, intre case/vile in zona de nord a Municipiului Giurgiu.

Amplasamentul ce se doreste a fi concesionat este localizat in partea nordica a Municipiului Giurgiu, avand coordonate Stereo'70:

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPİ;

proprietatea teren cu nr cadastral 35988 este înscrisă în acest sistem de date:  
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Accesul la lotul de teren se realizează din Intrarea Negru Voda de la intersectia cu Bulevardul Daciei se merge circa 500 m si pe partea dreapta printre case se intra pe strada Magnoliei, strada pietruita, cu 1 (una) banda pe sens circa 120 m pana la proprietatea subiect a evaluarii care se afla pe partea dreapta a drumului pietruit.

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

Adresa: Intrarea Negru Voda FN

Suprafata: 647 mp

Numar cadastral: 35988

Carte Funciara: 35988

JustConta Business SRL

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

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



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 647 mp având o deschidere de 18.22 ml la Strada Magnoliei, stradă pietruită în partea de nord a proprietății;

- Utilități: electricitate, apă gaze la limita;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca mixtă rezidențială;
- Amplasamentul este împrejmuit cu plasa de sarma pe soclu de beton;
- Terenul nu se află în zona inundabilă;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: drum, strada Magnoliei cu un front de 18.22 ml
- la Est: proprietate privată cu nr cadastral 34948 pe latura de 34.26 ml
- la Vest: proprietatea privată cu nr cadastral 942 pe latura de 30 ml
- la Sud: proprietate privată Stere Dumitru pe latura de 22.35 ml

**JustConta Business SRL**

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

## **CAPITOLUL II**

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

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

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

Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și cale ferată permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

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 orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

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

## **CAPITOLUL III**

### **Nivelul minim al redevenței**

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

Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul din Intrarea Negru Voda FN este de 2444 lei/an echivalentul a 518 euro

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audu · Evaluare patrimonială

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 2.444 lei/an fara TVA. Echivalentul a 518 euro

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

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

#### **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.

JustConta Business SRL

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

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

## **CAPITOLUL V**

### ***Durata estimată a concesiunii***

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al partilor.

Subconcesionarea este interzisă.

## **CAPITOLUL VI**

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

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

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

## **CAPITOLUL VII**

### ***Avize obligatorii***

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

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

Întocmit,

*RAZUCA ANDRONIC*  
*1 cas*

JustConta Business SRL

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

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

**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**

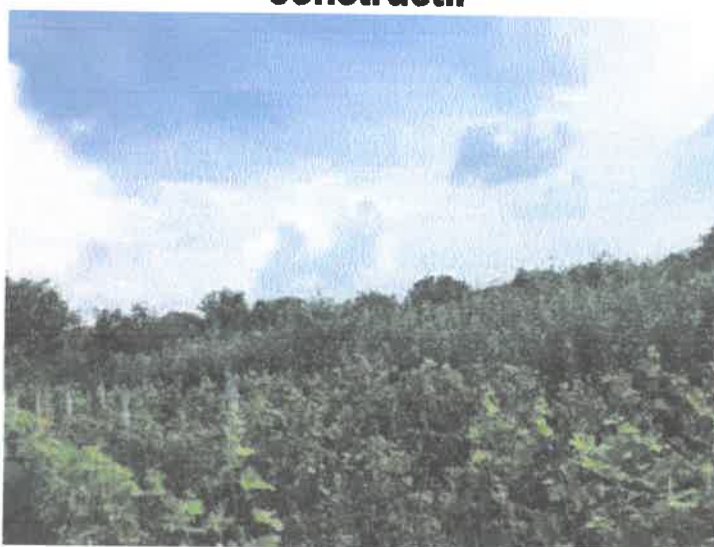


**SECRETAR**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr. ....	3341
anul 2019	luna 7 ziua 16

## Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

**Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-  
constructii**



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu  
Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:  
Evaluator Corabie Iulian  
Economist Andronic Raluca

Iunie 2019

Pag 1

**CUPRINS**

**SINTEZA EVALUARII**

**DECLARATIA DE CONFORMITATE**

**Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA**

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea tezei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

**Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT**

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

**Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU**

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

**Capitolul 4. BAZELE EVALUARII**

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

**Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR**

- 5.1 Evaluarea bunului
  - 5.1.1. Abordarea prin piata
  - 5.1.2 Abordarea prin cost
  - 5.1.3 Estimarea redeventei minime

**Capitolul 6. CONCLUZII**

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

**ANEXA COMPARABILE**

**DOCUMENTAR FOTOGRAFIC**

**DOCUMENTE**

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: Primaria Municipiului Giurgiu

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

## SINTEZA EVALUARIII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Intrarea Negru Voda FN adiacent nr 8, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	27.06.2019
Data inspectiei:	25.06.2019
Data raportului:	27.06.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7224 LEI

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 27.06.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7224 lei /EURO sunt:

**VALOAREA DE PIATA TEREN 12.940 EUR echivalent 61.108 RON**

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

**VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA 518 EUR echivalent 2.444 RON**



JUSTCONTA BUSINESS SRL



**NOTA:**

- Valoarea estimată în urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**Membru titular**

**CORABIE IULIAN**



**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Subsemnatul declară în cunoștința de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitare precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,  
Membru titular ANEVAR



JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CORABIE IULIAN

## Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

### 1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 647 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Negru Voda FN adiacent nr 8, Județ Giurgiu.

**Raportul de evaluare** estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus în vederea concesiunii.

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

**Scopul evaluării:** Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii și stabilirii redevenței minime anuale

**Data evaluării:** 27.06.2019

**Data inspecției:** 25.06.2019

**Data raportului:** 27.06.2019

### 1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul București nr 49-51, Cod poștal: 080044

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

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

### 1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: [raluca@jconta.ro](mailto:raluca@jconta.ro)

### 1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
  - SEV 100 – Cadrul general
  - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
  - SEV 102 – Implementare
  - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
  - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
  - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson,

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Jr., MAI, SRA

- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 29.201/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 201/30.05.2019*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 39612/31.07.2014 emis de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500*

## 1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

## 1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

## Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

### 2.1. Situatia juridica

Terenul in suprafata de 647 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 647 mp

Adresa: Intrarea Negru Voda FN adiacent nr 8, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

#### A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Intrarea Negru Voda, nr. FN, ADIACENT NR 8

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata <sup>4</sup> (mp)	Observatii / Referinte
A1	35988	Din acte: 647; Masurata: 647	

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35988 Giurgiu, nr. cad 35988

#### B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
39617 / 31.07.2014	
Act administrativ nr. hotarare nr. 175, din 05.06.2014, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, ANEXA 1 LA HOTARAREA NR. 175/05-06-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA HOTARAREA NR. 175/05-06-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 1731/13-06-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, Consiliul Local nr. 415/4/29-07-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU.	
D1 Intabularu, drept de PROPRIETATE, atestare, debarat prin lege, cota actiunii 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL GIURGIU - BOMENTUL PRIVAT, CIF: 4852455	

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 39612/31.07.2014

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat nu există înscrise sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

C. Partea III. (Foaie de sarcini)	
Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate)

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 29.201/24.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 201/30.05.2019
- ✓ Am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara nr cerere 39612/31.07.2014 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500

## 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, 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 un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este 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 pomește 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 Mărzănești, Alexandria

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

(unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătăraștii de Jos, Tătăraștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

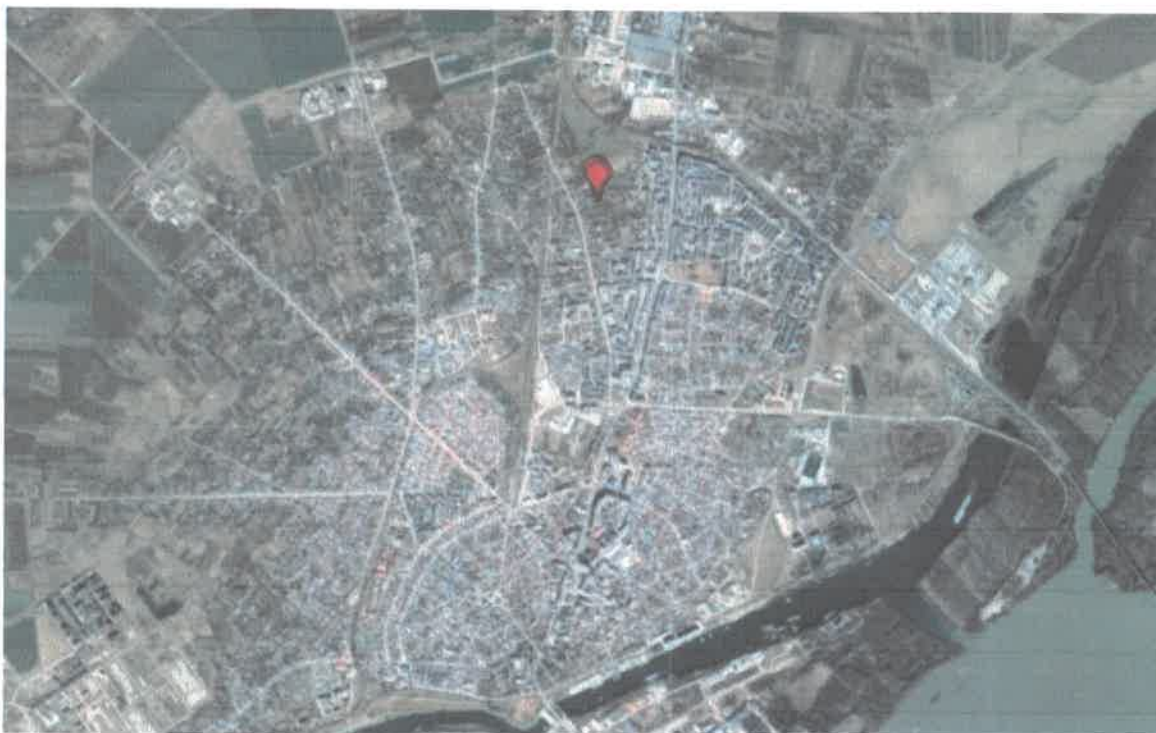
**Reteaua feroviara în Giurgiu:**

- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- 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 ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

**Populație Giurgiu:** conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

**Economie Giurgiu:** în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Localizarea proprietății (teren pe Intrarea Negru Voda FN adiacent nr 8) în partea nordică a Municipiului Giurgiu.



Terenurile subiect al evaluării situate între calea ferată, bl-ul Mihai Viteazu și str Caramidarii Vechi.



În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicole, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

Pag 10

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

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi ( 10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

- 896.641 mp sunt proprietate privată
- 27.064 mp proprietate de stat.

În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

### Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

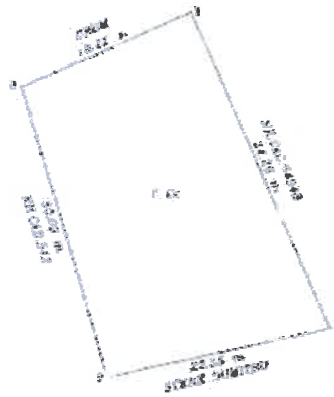
### Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de branșamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

LOCALIZARE a Proprietatii din Intrarea Negru Voda FN (teren in suprafata de 647 mp, nr cadastral 35988):



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Pe terenul analizat se afla o livadă de pomi fructiferi și viță de vie, terenul având o formă regulată, dreptunghiulară, situat pe strada Magnoliei o stradă pietruită, între case/vile în zona de nord a Municipiului Giurgiu.

Amplasamentul supus evaluării este localizat în partea nordică a Municipiului Giurgiu, având coordonatele Stereo'70 de mai jos:



Evaluatorul a identificat suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPİ;

proprietatea teren cu nr cadastral 35988 este înscrisă în acest sistem de date:

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Accesul la lotul de teren se realizează din Intrarea Negru Voda de la intersecția cu Bulevardul Daciei se merge circa 500 m și pe partea dreapta printre case se intră pe strada Magnoliei, strada pietruită, cu 1 (una) bandă pe sens circa 120 m până la proprietatea subiect a evaluării care se află pe partea dreapta a drumului pietruit.

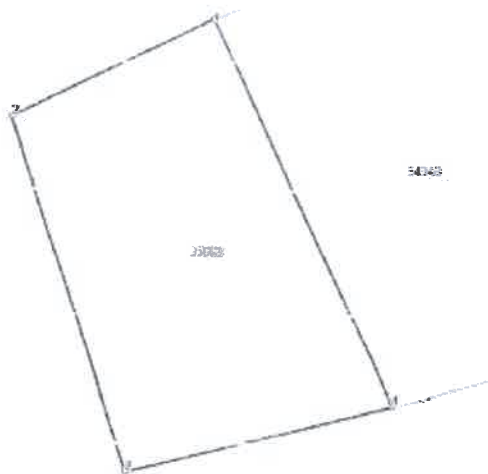
➤ **Teren intravilan cu destinația curți-construcții**

Adresa: Intrarea Negru Voda FN

Suprafața: 647 mp

Numar cadastral: 35988

Carte Funciara: 35988



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 647 mp având o deschidere de 18.22 ml la Strada Magnoliei, strada pietruită în partea de nord a proprietății;

- Utilități: electricitate, apă gaze la limita;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca mixtă rezidențială;
- Amplasamentul este împrejmuit cu plasa de sarma pe soclu de beton;

JUSTCONTA BUSINESS SRL

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

- Terenul nu se afla in zona inundabila;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulata;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: drum, strada Magnoliei cu un front de 18.22 ml
- la Est: proprietate privata cu nr cadastral 34948 pe latura de 34.26 ml
- la Vest: proprietatea privata cu nr cadastral 942 pe latura de 30 ml
- la Sud: proprietate privata Stere Dumitru pe latura de 22.35 ml

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

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

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

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

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

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

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

*Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone periferice de nord ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare rezidentiale*

- terenuri situate în zone cu caracter rezidential
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

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

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Echilibrul pieței:** Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chirile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, măbind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 10- 30 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

### **3.2. Considerații privind cea mai bună utilizare. Cea mai bună utilizare a terenurilor considerate libere**

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată. *Proprietatea imobiliară se află localizată în judetul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.*

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

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren construibil" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

### **Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construabila, actuala**

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

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vanzare teren liber – adecvata
- utilizare rezidentiala – necesita cheltuieli
- utilizare comerciala - neadecvata

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "teren pentru dezvoltare rezidentiala".

## Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

### 4.1. Tipul valorii estimate

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

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

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

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

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

### 4.2. Ipoteze si conditii limitative

- ❖ Valoarea globala estimata pentru activul imobiliar nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- ❖ Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectata.

## 4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- ❖ În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data precizată în raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de aceștia la data evaluării.

## Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
  - extracția de pe piață;
  - alocarea (proporția);
  - analiza parcelării și dezvoltării;
  - reziduală;
  - capitalizarea rentei/arendei funciare.
- 
- **PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe**



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

### **5.1 Evaluarea terenului**

#### **5.1.1. Abordarea prin piata - Metoda comparației directe**

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau oferitate recent. Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate. Din analiza pietei specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) in care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia);
- utilitățile disponibile, căi de acces;
- utilizarea.

Grila de calcul si ajustarile explicate:

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	Subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafața teren (mp)	647	964	656	500	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		13	30	30	
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2	-5	-5	
Pret ajustat(EURO/mp)		11.46	25.91	25.50	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		11.46	25.91	25.50	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări, în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiațã
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0 care să impună analiza unor asilfel de ajustări
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		11.46	25.91	25.50	
Condiții de piață	Actuale 27.06.2019	Actuale,	Actuale,	Actuale,	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim 3 luni,
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		11.46	25.91	25.50	
Localizare	Intrarea Negru VodaFN, pe Str Magnoliei	plan II Str Negru Voda, Str Pretangirea Leandruului	Str Negru Voda, drum cu 1 banda pe sens	Str Drumul Serei, drum cu 2 benzi pe sens	Ajustare negativa comparabilelor B și C deoarece au o localizare mai bună decât a proprietății subiect;
Ajustare (%)		0%	-3%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	-0.78	-1.28	
Pret corectat (EURO/mp)		11.46	25.14	24.23	
Drum acces	da, pietruit	da, pamant	da, asfaltat	da, asfaltat	Ajustare pozitiva comp A deoarece este la drum de pamant si ajustare negativa comp B si C deoarece drumul de acces este asfaltat comparativ cu propri subiect care are drum de acces pietruit
Ajustare (%)		15%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2	-1	-1	
Pret ajustat(EURO/mp)		13.18	23.88	23.01	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		13.18	23.88	23.01	
Utilități	toate lângă teren	lângă teren	el, apă, canal	el, apă, canal	Ajustare negativa comp B și C pentru diferența de utilități.
Ajustare (%)		0%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	-3.58	-3.45	
Pret ajustat(EURO/mp)		13.18	20.30	19.56	
Suprafața	647	964	656	500	Ajustare pozitiva comp A pentru suprafețele mai mare, având în vedere că o suprafața mai mică se vinde mai ușor;
Ajustare (%)		5%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.66	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		13.84	20.30	19.56	
Front stradal (ml)	18.22 ml	app 2.5 ml	12 ml	15 ml	Ajustare pozitiva comp A pentru deschiderea foaie mica la strada, comparativ cu cel al proprietatii subiect;
Ajustare (%)		20%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.77	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		16.61	20.30	19.56	
Relieful/forma terenului	plan/regulat	plan/neregulat	plan/regulat	plan/regulat	Ajustare pozitiva comp A deoarece este un teren cu o forma mai puțin apreciată pe piața direct comparabilă subiect și mai atractivă pentru potențialii cumpărători,
Ajustare (%)		5%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.83	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		17.44	20.30	19.56	
Alte elemente (autorizate, amenajări)	pomi fructiferi, vita de vie	fara	pomi fructiferi, vita de vie	fara	nu au fost necesare ajustări,
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		17	20	20	
Corecție totală netă (EURO)		4	-10	-10	
Corecție totală netă (%)		29%	-33%	-35%	
Corecție totală brută (EURO)		8	10	10	
Corecție totală brută (%)		59%	33%	35%	
Suprafața teren (mp)	647				
Valoare estimată (Euro/mp)	20 €/mp				
Valoare estimată teren (Euro)	12.940 €				
Valoare estimată teren (Ron)	61.108 lei				
* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabil B					

Valoarea de piață pentru teren: 20 euro/mp, deci:

**12.940 euro echivalent 61.108 lei**



JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 5.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 12.940 euro, echivalent 61.108 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 12.940 euro / 25 ani = 518 euro/an

**Valoarea redevantei minime anuală 518 euro echivalent 2.444 lei**

## Capitolul 6: CONCLUZII

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

<b>Adecvarea</b>	Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea metodei, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.
<b>Precizia</b>	Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.  Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.
<b>Cantitatea informațiilor</b>	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

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

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

<b>VALOAREA DE PIATA TEREN</b>	<b>12.940 EUR echivalent 61.108 RON</b>
<small>DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</small>	
<b>VALOARE REDEVENTA MINIME ANUALA</b>	<b>518 EUR echivalent 2.444 RON</b>

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR