

# PROPUNERE PENTRU VALORIFICAREA ACTIVULUI TEREN SITUAT IN GALATI , STRADA BASARABIEI (Calea Prutului) , nr. 212

## 1. PREAMBUL.

S.C. Constructii Feroviare Galati S.A. detine printre alte active , un teren in suprafata de aproximativ 4.182 mp. situat in municipiul Galati , pe strada Basarabiei , nr. 212.

Terenul a fost utilizat ca organizare de santier iar in prezent este utilizat ca si perimetru de parcare pentru o parte din utilajele si mijloacele auto ale societatii.

Pentru acest teren presedintele director general al societatii a propus inca din A.G.A. din anul 2013 construirea unui nou sediu de birouri pentru societate in scopul utilizarii sediului central ca spatii de inchiriat – idee neimbratisata pozitiv de actionari astfel ca terenul a ramas in continuare nevalorificat.

Din pacate pentru respectarea prevederilor legale in domeniu pazei bunurilor societatilor comerciale dar si necesitatea asigurarii efective a securitatii bunurilor si spatiului este necesara asigurarea pazei prin salariati proprii.

## 2. CHELTUIELI ANUALE NECESARE PAZEI SI ASIGURAREA DE UTILITATI.

In vederea asigurarii pazei terenului si echipamentelor situate pe acesta este necesar in prezent asigurarea a:

- 2 paznici salarizati cu salariul minim pe economie (muncitori necalificati):

$$2 * 1.900 \text{ lei/luna} = 3.800 \text{ lei}$$

$$\underline{\text{Anual} = 3.800 \text{ lei/luna} * 12 \text{ luni} = 45.600 \text{ lei}}$$

- cheltuieli cu utilitati asigurate spatiului:

$$\underline{250 \text{ lei/luna} * 12 \text{ luni} = 3.000 \text{ lei/an}}$$

- impozit teren:

$$\underline{\text{An 2018} = 1.550 \text{ lei}}$$

Cheltuiala anuala necesara acestui spatiu este de minim: **50.150 lei** nejustificata economic pentru evolutia actuala a societatii pe plan imobiliar

, in conditiile in care pe acest spatiu nu exista cladiri ce ar putea fi valorificate prin inchiriere.

### **3. VINZAREA ACTIVULUI.**

Terenul propus vnzarii este situat intr-o zona industriala , limitata dezvoltarii deoarece este la iesirea din municipiul Galati catre Republica Moldova – punct trecere frontiera Giurgiulesti.

Spatiul are acces la drum principal , are asigurate utilitati doar curent electric ca si consumator captiv.

Pe teren se pot construii orice tip de cladiri dar de inaltime redusa aceasta fiind limitata de o linie electrica aeriana ce strabate terenul.

Valoarea terenurilor din zona este situata intre 11 si 20 euro/mp.

In aceste conditii propun adunarii generale a actionarilor vnzarea terenului societatii situate in Galati , strada Basarabiei , nr. 212.

In zona au mai fost incercari de valorificare teren si constructii (hale si birouri) din partea Telekom (circa 90.000 euro pe un teren de 2800 mp. Dar si cu spatii construite de circa 700 mp.) , sau o persoana fizica (5000 mp. Solicitare 80.000 euro - nevindut).

**Pretul minim propus este de 62.730 euro** (4.182 mp. \* 15 euro/mp.)

Termen de vnzare a activului circa 3 luni.

Societatea a facut studii de piata si solicitare de oferte ce vor fi prezentate in AGOA , valoarea activului nefiind in masura sa justifice convocarea AGEA.

### **4. CONCLUZII.**

Consider oportuna vnzarea activului deoarece:

- ▶ Terenul greveaza anual cu cel putin 50.000 lei bugetul societatii;
- ▶ Nu exista alt potential de valorificare a activului;
- ▶ Ne putem sustine partial programul de investitii si reparatii suma rezultata putind fi utilizata pentru refacerea sediului central din strada Egalitatii , nr. 2 unde trebuie refacute fatadele , interiorul la etaj 1 sau suma rezultata poate fi utilizata pentru investitii in echipamente sau bunuri pentru alte tipuri de activitati generatoare de profit.

**Presedinte director general  
Ing. Popescu Dan Tadeusz**

