

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 38369, situat în Șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90 A

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.14.066/15.03.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.15.155/18.03.2021;
- 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;
- 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, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 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.372/2018, a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind acordarea 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 pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a terenului situat în Șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90 A.

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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 300,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Sloboziei, adiacent n.90 A, conform anexei 1.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesiunea terenului în suprafață de 300,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90 A, conform anexei 2.

Art.3. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 300,00 mp., identificat cu număr cadastral 37412, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90 A.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 228 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 Consiliul 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 GENERAL,**

Baiceanu Liliana

Giurgiu, 31 martie 2021

Nr. 73

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru și două abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 300 mp. situată în orasul Giurgiu, Sos Sloboziei, adiacent nr 90A

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si 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

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

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



DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 7421/08.02.2021 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 300 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 09.02.2021 iar cursul euro este 1EUR= 4.8740 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

Terenul in suprafata de 300 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Sos Sloboziei, adiacent nr 90A, conform CF 37412 . Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, 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 terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu conform extras de carte funciara pentru informare, nr cerere 19095/21.04.2016. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 300 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.

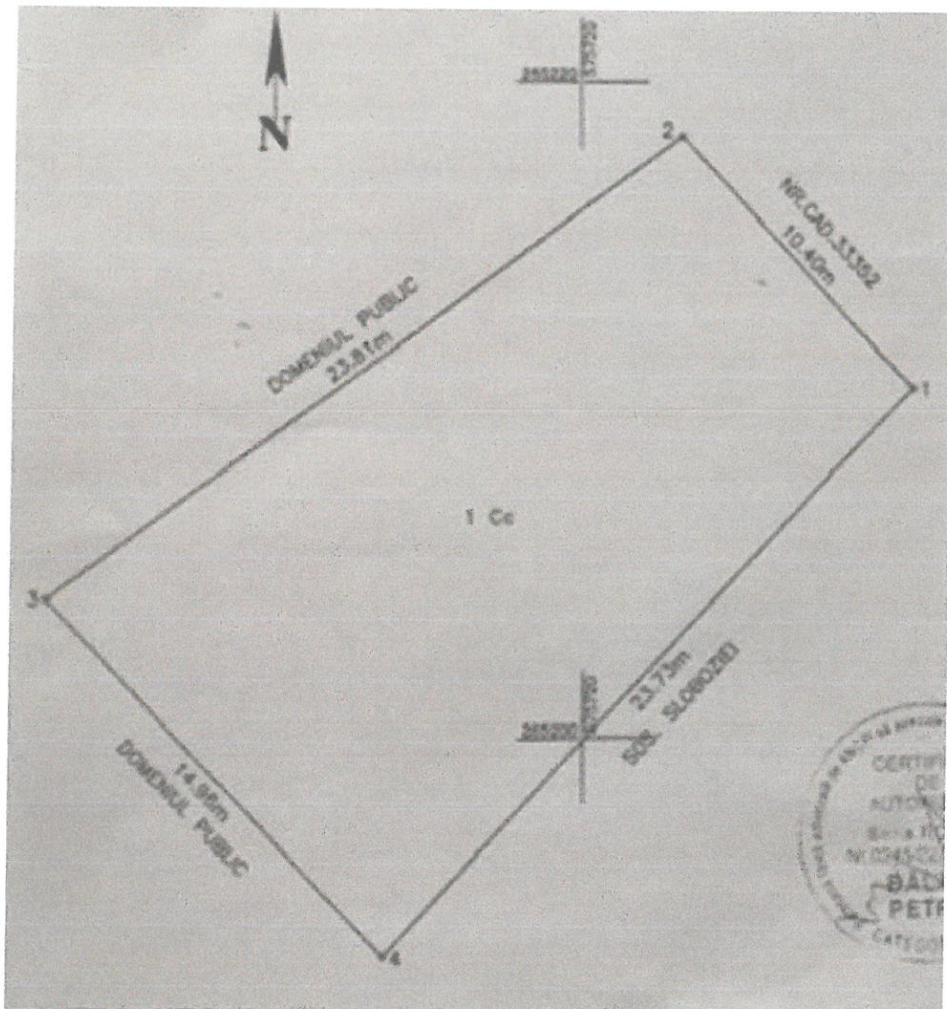
JustConta Business SRL

Sediul 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

LOCALIZARE a Proprietatii din Sos Sloboziei ad nr 90A (teren in suprafata de 300 mp, nr cadastral 37412):



JustConta Business SRL

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

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

Amplasamentul supus evaluării este localizat în zona sud-vestică a Municipiului Giurgiu.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPI;

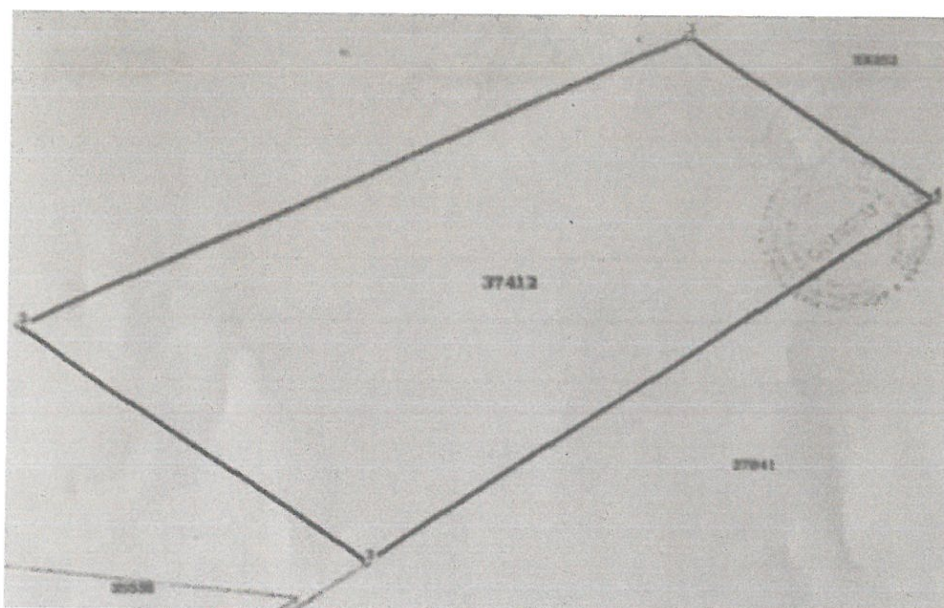
proprietatea teren cu nr cadastral 37412 este înscrisă în acest sistem de date:

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

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Sos Sloboziei, strada asfaltată, cu 2 (două) benzi pe sens, drum public.

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

- Adresa: Sos Sloboziei adiacent nr 90A
- Suprafața: 300 mp
- Număr cadastral: 37412
- Carte Funciara: 37412



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 300 mp având deschidere auto și pietonală de 23.732 ml la Sos Sloboziei, strada asfaltată în partea de sud a proprietății.

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

- Utilități: toate utilitățile disponibile în zona pe teren;
 - Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
 - Zona este caracterizată ca fiind industrială;
 - Amplasamentul este împrejmuit cu gard de beton pe partea dinspre sosea;
 - 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: app dreptunghiulară;
- Limitele terenului analizat:
- la Nord: proprietate privată pe o latură de app 23.815 ml
 - la Est: nr cadastral 33352 pe o latură de app 10.398 ml
 - la Vest: proprietate privată pe o latură de app 14.962 ml
 - la Sud: Sos Sloboziei pe o latură de 23.732 ml

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.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. 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

JustConta Business SRL

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

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



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.

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul in suprafata de 300 mp situat in Sos Sloboziei adiacent nr 90A este de 1.111 lei echivalentul a 228 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 1.111 lei/an fara TVA echivalemtul a 228 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.

JustConta Business SRL

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

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 concesiunea bunurilor ce aparțin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin incredințare direct pe baza unui caiet de sarcini.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; 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 lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare în 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 perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al partilor.

Subconcesiunea este interzisă.

JustConta Business SRL

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

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



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 ariei naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

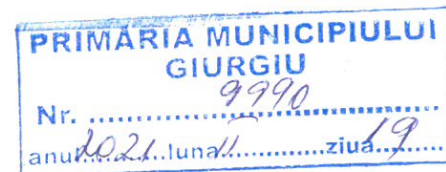
Andronic Raluca

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

JustConta Business SRL

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



Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii



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

Februarie 2021

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, 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 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 2020.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Sos Sloboziei adiacent nr 90A, 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:	09.02.2021
Data inspectiei:	01.02.2021
Data raportului:	09.02.2021
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii	09.02.2021: 1 EUR=4.8740 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 apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 09.02.2021, estimat prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este:

Valoare estimata (Euro/mp)	19 €/mp
Valoare estimata teren (Euro)	5,700 €
Valoare estimata teren (Ron)	27,782 lei
Redeventa minima anuala (Euro)	228 €
Redeventa minima anuala (Ron)	1,111 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 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 – Cadru 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/solicitate 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 2020”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 300 mp ce se află localizat în Municipiul Giurgiu, Sos Sloboziei adiacent nr 90A, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus.

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: 09.02.2021

Data inspecției: 01.02.2021

Data raportului: 09.02.2021

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI; Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2021

Tel: 0758 318 256, E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadru general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Documentare și conformare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 7421/ 08.02.2021 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Incheierea de intabulare nr 19095/21.04.2016 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 19095/21.04.2016 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

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 300 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 300 mp

Adresa: Sos Sloboziei ad nr 90, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

TEREN Intravilan			
A. Partea I. Descrierea imobilului			
Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Sloboziei, jud. Giurgiu, ADJACENT NR. 90 A			
Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37412	300	

Proprietatea este identificată juridic prin CF 37412 Giurgiu, nr. cad 37412

B. Partea II. Proprietari și acte	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19095 / 21/04/2016	
Act Administrativ nr. HCLM 75, din 09/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU (act administrativ nr. 54163/28-03-2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 75/09-03-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM 75/09-03-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Adresa nr. 27429 / 13.07.2016 emisa de Consiliul Local Giurgiu); Act Administrativ nr. 54163, din 28/03/2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 75, din 09/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM 75, din 09/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 27429, din 13/07/2016 emis de Primaria Giurgiu-Comp. Cadastru și Strazi;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE estare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT. CIF:4852455	

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 19095/21.04.2016

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
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 7421/08.02.2021 emisa de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Incheierea de intabulare nr 19095/21.04.2016 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 19095/21.04.2016 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

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.

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

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.

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:

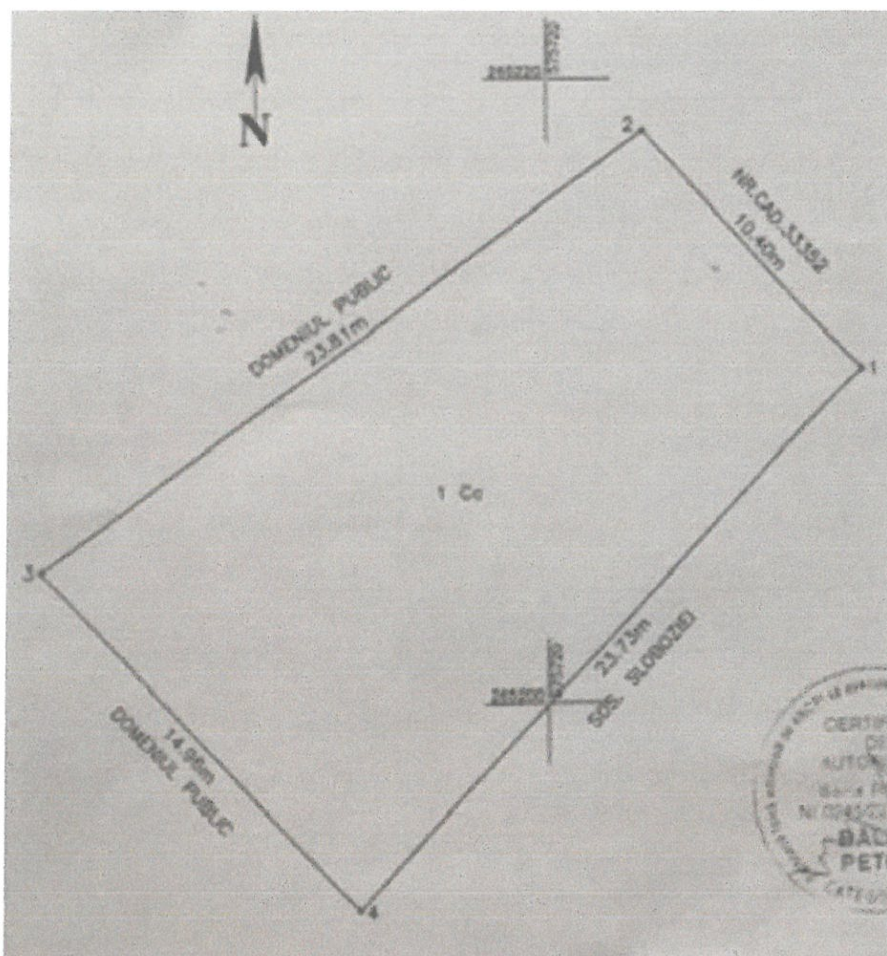
- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate 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 reabilitate (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 municipiul este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

LOCALIZARE a Proprietatii din Sos Sloboziei ad nr 90A (teren in suprafata de 300 mp, nr cadastral 37412):



Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona sud-vestica a Municipiului Giurgiu.



Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPI;
proprietatea teren cu nr cadastral 37412 este înscrisă în acest sistem de date:

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Utilități: toate utilitățile disponibile în zona pe teren;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca fiind industrială;
- Amplasamentul este împrejmuit cu gard de beton pe partea dinspre sosea;
- 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: app dreptunghiulară;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: proprietate privată pe o latură de app 23.815 ml
- la Est: nr cadastral 33352 pe o latură de app 10.398 ml
- la Vest: proprietate privată pe o latură de app 14.962 ml
- la Sud: Sos Sloboziei pe o latură de 23.732 ml

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri. Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonale, cererea specifică și 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 mixtă;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone periferice, destinate dezvoltării viitoare industriale

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

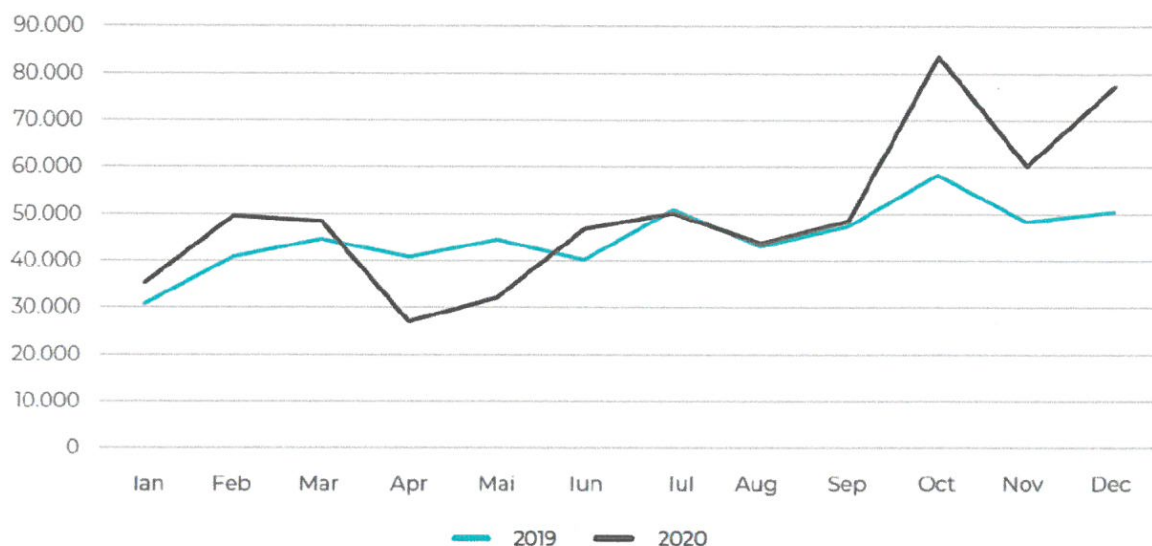
Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

În ciuda provocărilor generate de situația din domeniul sanitar, 2020 a fost, per ansamblu, un an de creștere în ceea ce privește activitatea de tranzacționare de pe piața imobiliară. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) relevă că pe parcursul anului trecut au fost achiziționate, la nivel național, un total de 602.805 de imobile – ceea ce echivalează cu un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când se înregistrau 540.180 de imobile vândute. De remarcat este faptul că, potrivit statisticilor oficiale, numărul proprietăților imobiliare existente la nivel național se ridică la aproximativ 40 de milioane.

Vânzări imobile



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

OLT	2.452
CARAȘ-SEVERIN	3.515
COVASNA	3.667
SĂLAJ	3.735
TELEORMAN	5.334
MEHEDINȚI	5.526
BISTRIȚA-NĂSĂUD	5.561
GIURGIU	5.727
GORJ	5.764
VĂLCEA	5.767
IALOMIȚA	5.826
VASLUI	6.018
TULCEA	6.238
ALBA	6.561
HUNEDOARA	7.039
CĂLĂRAȘI	7.208
HARGHITA	7.494
BRĂILA	7.601

Sursa: ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare (Vanzari proprietati imobiliare pe judete)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului 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.

Cea mai bună utilizare a proprietății, cea construită, actuală

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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 :

- vânzare teren liber – adecvată
- utilizare rezidențială – neadecvată
- utilizare comercială/industrială - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - DA
- utilizare rezidențială - NU
- utilizare comercială/industrială – DA
- utilizare clădiri și construcții interes public - DA

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 industrială".

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață. Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 iar de piață este definită astfel:

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.

Evaluarea bunului imobiliar se efectuează în scopul determinării valorii de piață a acestuia la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia și de pretul pieței.

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.
- ❖ Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectată.

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 acesta la data evaluării

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Printre abordările în evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvată:

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent. Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate. Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în 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 și ajustările explicate:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	300	10,000	1,627	4,400	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		25	15	15	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pieței imobiliare; diferentierile sunt făcute in functie de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, in ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-4	-2	-2	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	12.75	12.75	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari;
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)		21.25	12.75	12.75	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustari; in cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiață 0 care să impună analiza unor astfel de ajustari
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	12.75	12.75	
Condiții de piata	Actuale	31.01.2021	04.02.2021	01.02.2021	nu au fost necesare ajustari; toate comparabilele sunt ofertate in aceeași perioada de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	12.75	12.75	
Localizare	Sos Sloboziei ad 90 A	Sos sloboziei km 4	Dr Stanestiului	Soseaua Alexandriei, iesire	Au fost necesare ajustari pozitive pentru comparabilele B si C deoarece au localizare mai inferioara comparativ cu amplasarea proprietatii
Ajustare (%)		0%	20%	20%	subiect;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	2.55	2.55	
Pret corectat (EURO/mp)		21.25	15.30	15.30	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	15.30	15.30	
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	construibil, zona ind	construibil, zona rez	construibil, zona rez	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	15.30	15.30	
Utilitati	toate la limita proprietatii	toate la limita	gaz la limita	in zona	Ajustare pozitiva comp B si C pentru diferenta de utilitat;
Ajustare (%)		0%	10%	10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	1.53	1.53	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	16.83	16.83	
Suprafata	300	10,000	1,627	4,400	Ajustare pozitiva pentru comparabila A si C deoarece au suprafete mai mari, avand in vedere ca suprafetele mai mici se vand mai usor;
Ajustare (%)		5%	0%	3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.08	0.00	0.50	
Pret ajustat(EURO/mp)		22.31	16.83	17.33	
Front stradal (ml)	23.732 ml	app 90 ml	14.01 ml	app 25	Ajustare negativa comp A deoarece beneficiaza de o deschiderea la strada mai buna si ajustare pozitiva comp B deoarece are un front stradal mai mic;
Ajustare (%)		-15%	3%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-3.35	0.50	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		18.97	17.33	17.33	
Relieful/forma terenului	pian/app drept	pian/app patrat	pian/app drept	pian/app drept	Ajustare negativa comp A pentru forma terenului;
Ajustare (%)		-5%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.95	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		18.02	17.33	17.33	
Alte elemente (autorizatie, amenajari, etc)		constructie 4650 mp	fara	fara	Ajustare pozitiva comp A pentru constructia pe teren;
Ajustare (%)		5%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.90	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		19	17	17	
Corecție totală netă (EURO)		-6	2	2	
Corecție totală netă (%)		-24%	16%	16%	
Corecție totală brută (EURO)		10	7	7	
Corecție totală brută (%)		40%	46%	46%	
Suprafata teren (mp)	300	mp			
Valoare estimata (Euro/mp)	19 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	5,700 €				
Valoare estimata teren (Ron)	27,782 lei				

Valoarea de piata pentru teren: 19 euro/mp, respectiv 5.700 euro echivalent 27.782 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.1.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 5.700 euro, echivalent 27.782 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 5.700 euro / 25 ani = 228 euro/an

Valoarea redevantei minime anuală 228 euro echivalent 1.111 lei

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimările finale ale valorilor, fundamentate și semnificative, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea	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.
Precizia	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.
Cantitatea informațiilor	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 valorile obținute 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 careia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Valoare estimată (Euro/mp)	19 €/mp
Valoare estimată teren (Euro)	5,700 €
Valoare estimată teren (Ron)	27,782 lei
Redeventa minimă anuală (Euro)	228 €
Redeventa minimă anuală (Ron)	1,111 lei

- ✓ 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

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;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ✓ 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




ANEXE:

OFERTE DE PIATA

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDd10AA.html#81b5882424>


< INAPOI Anuntul Giurgiu • Imobiliare Giurgiu • Terenuri Giurgiu URMATORUL ANUNT >



06 — 05


Fotografie mare


Vanzator

 **mona**
Pe site din apr 2019
[Anunturile utilizatorului](#)

0729 213 042 Trimite mesaj

Loc de intalnire

 Giurgiu, judet Giurgiu



Vanzare teren !!!

25 €

 **PROMOVEAZA ANUNTUL**  **ACTUALIZEAZA ANUNTUL**

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **10 000 m²**

Descriere

Proprietar vand teren 10000 mp in orașul Giurgiu, șoseaua slobozia km 4 ,intrare din șoseaua principală ,toate utilitățile actele la zi ,in vecinătate case ,blocuri ,mega image ,fabrica de pâine vell pitar,service auto ,in dezvoltare lângă teren zona de agrement ,parcare auto,terenul are si o clădire de 4650 mp inclusa in suma[gratuit] ,pentru mai multe detalii va rog sa sunați la nr de tel, 729 - **arata telefon** - !!



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

 Adaugat de pe telefon La 21:54, 31 Ianuarie 2021

Vizualizari: 1743

Numar anunt: 202591068

 Îmi place 0

 Distribuie

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-sos-sloboziei-lDevjvc.html#cf3dc2a753>



< > 03 — 04

Fotografie mare



Razvan

Pe site din febr 2021

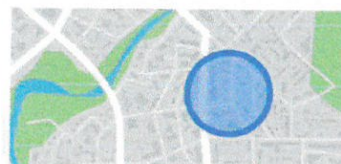
Anunturile utilizatorului

0737 846 789

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Giurgiu, judet Giurgiu



Teren de vanzare oras giurgiu sos sloboziei

24 405 lei Negociabil



Teren de vanzare oras giurgiu sos sloboziei

24 405 lei Negociabil



🔖 PROMOVEAZA ANUNTUL 🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utilia: **1 627 m²**

Descriere

Acest teren se afla pe drumul stanestiului sos sloboziei strada este asfaltata de curand , gaze , toate utilitatile pe strada pe teren se afla vie trebuie curatat

Suprafata 1627 mp

Deschiderea 14.01 m

Pretul 15 EURO mp

Accept schimb doar cu apartament 2 sau 3 camere ofer diferenta daca este cazul

Pretul este negociabil in bunul simt

Adaugat La 12:28, 4 februarie 2021

Vizualizari: 549

Numar anunt: 214619398

👍 Imi place 13

Distribuie

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-soseaua-alexandriei-giurgiu-4400mp-IDdHoHm.html#81b5882424>



Vanzator



Filip

Pe site din iun 2013

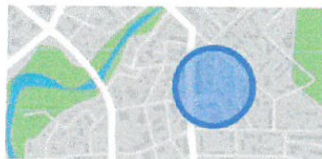
Anunturile utilizatorului

0761 332 645

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Giurgiu, Judet Giurgiu



Teren intravilan Soseaua Alexandriei - Giurgiu

4400mp

66 000 €

4400mp

66 000 €



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertit de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **4 400 m²**

Descriere

Teren intravilan

Pret: 15 EUR/m²

Suprafata utila 4 400 m²

Terenul se afla la soseasa, accesul fiind facil, deoarece exista doua cai de acces.

Exista si posibilitatea de racordare la gaze, conducta fiind in fata terenului, aceeasi situatie si pentru apa.

Ca amplasament, terenul se afla imediat dupa semnul ce semnalizeaza ca s-a iesit din-loc. Giurgiu.

Adresa: Giurgiu, Soseaua Alexandriei

<https://goo.gl/maps/wLEw1rSaR4F2>

Pentru detalii, tel 761332645

Adaugat La 11:36, 1 februarie 2021

Vizualizari: 1372

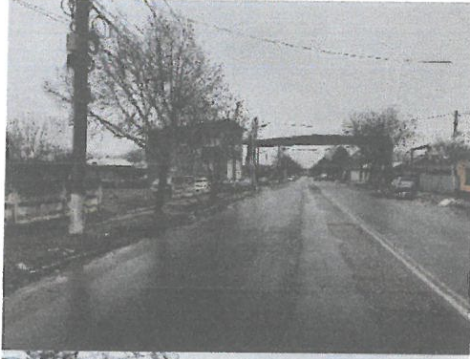
Numar anunt: 202435415

👍 Imi place 0

Distribuie

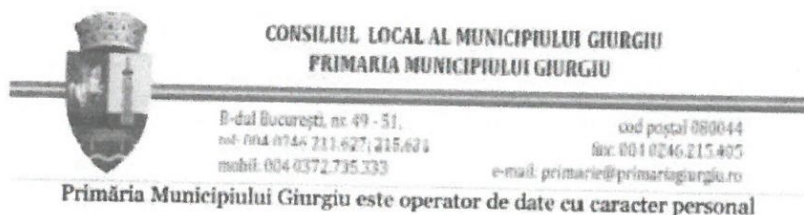
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



NR. 7421/08.02.2021

CĂTRE,

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

București, Aleea Jieneasca, nr.7, bloc 33, scara 1, ap.1

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.20.114/07.04.2020, precum și Actul aditional nr.1/68.543/30.12.2020, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 300,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90A.

VICEPRIMAR,

Silviu DUMITRESCU

**DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,**

Cristian TRĂISTARU

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE**

Mădălina BURCEA

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Incheiere Nr. 19095 / 21-04-2016

ANCPI
ANULAREA SI REANULAREA
ACTIVITATII DE
REGISTRARE SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

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

Dosarul nr. 19095 / 21-04-2016
INCHEIERE Nr. 19095

Registrator: CORINA CIULACU **Asistent: FLORENTIN MUGUREL ANCA**

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL GIURGIU** domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.l.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.ANEXA 1 LA HCLM 75/09-03-2016 emis de **CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU**;
- Act Administrativ nr.ANEXA 2 LA HCLM 75/09-03-2016 emis de **CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU**;
- Act Administrativ nr.HCLM 75/09-03-2016 emis de **CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU**;
- Act Administrativ nr.54163/28-03-2016 emis de **DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU**;
- Act Administrativ nr.27429/13-07-2016 emis de **Primaria Giurgiu-Comp. Cadastru si Strazi** fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 3 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

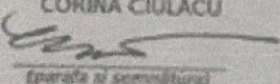
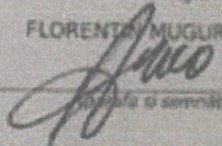
DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 37412
- se intabuleaza dreptul de **PROPRIETATE** atestare mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea **MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT**, sub B.1 din cartea funciara 37412 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica partilor:
Balan Petre
Municipiul Giurgiu

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data solutiunii,	Registrator,	Asistent Registrator,
14-07-2016	CORINA CIULACU	FLORENTIN MUGUREL ANCA
	 <small>Eparafă și semnătură</small>	 <small>Eparafă și semnătură</small>


*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 37412 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu



ANCPI
AGENCIUL NAȚIONAL
PENTRU CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

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

Nr.	19095
Piașă	71
Lună	04
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Ses Stoboziei, Jud. Giurgiu, ADIACENT NR. 90 A


Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37412	300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19095 / 21/04/2016	
Act Administrativ nr. HCLM 75, din 09/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU (act administrativ nr. 54163/28-03-2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 75/09-03-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; act administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM 75/09-03-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Adresa nr. 27429 / 13.07.2016 emisa de Consiliul Local Giurgiu); Act Administrativ nr. 54163, din 28/03/2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 75, din 09/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM 75, din 09/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 27429, din 13/07/2016 emis de Primăria Giurgiu-Comp. Cadastru și Straz.	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE,atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT. CIF:4852455	

C. Partea III. SARCINI

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



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Pagina 1 din 3

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciara Nr. 37412 Comuna Dragănești Municipiul Giurgiu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) ^{**}	Observații / Referințe
37412	300	

^{*} Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALIE LUNGIME SEGMENTE

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT CU GARD DE BÊTON PE LATURA DE SUD ȘI NEÎMPREJMUIT PE CELELĂLE LATURI

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.815
2	3	14.962
3	4	23.732
4	1	10.368

^{**} 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.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 2 din 3

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Carte Funciară Nr. 37412 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate însoțită cu codul nr. 211.

Data soluționării:
14-07-2016

Data eliberării:
19.03.2016

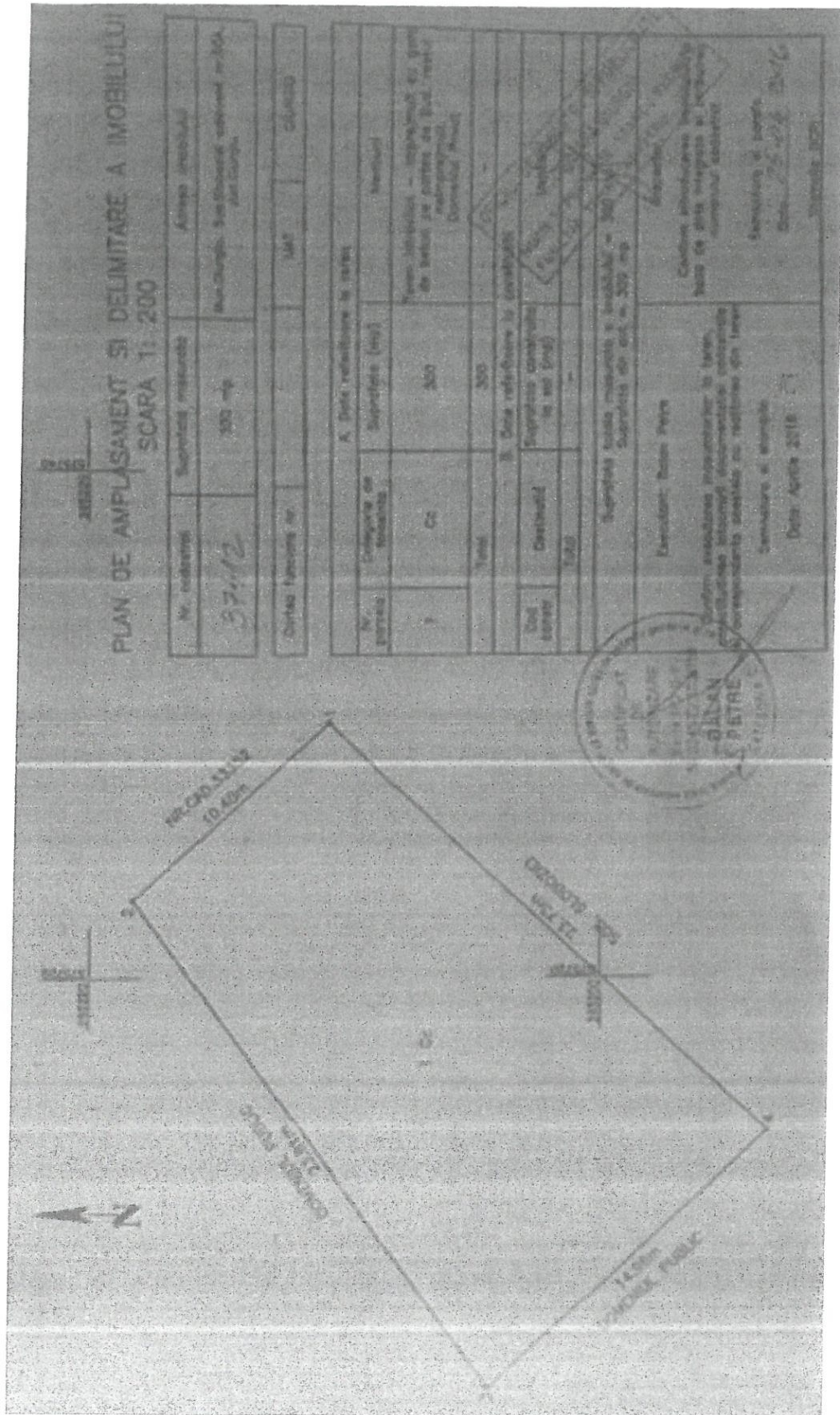
Asistent Registrator,
FLORENTIN MORUREL ANCA
[Signature]
(nume și prenume)

E. C. GIURGIU
SANTMARE FLORENTINA
CONSILIER
[Signature]
(nume și prenume)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 3 din 3

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



PRESEDINTE
DE SEDINTA

SECRETAR