

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.7.577/03.05.2010, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială ANATEG S.R.L., ca urmare a cesiunii contractului de concesiune

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.30.469/15.06.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.31.136/17.06.2020;
- cererea Societății Comerciale ANATEG S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.1.829/03.06.2020;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile contractului de concesiune nr.7.577/03.05.2010, ale art.108 și ale art.306, alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale Decretului Președintelui României nr.195/2020 și nr.240/2020 și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.70/2020.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„a”, art.139, alin.(3), lit.„g” și art.196 alin.(1), lit.„a” 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 prelungirea duratei contractului de concesiune nr.7.577/03.05.2010, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială Anateg S.R.L., ca urmare a cesiunii contractului de concesiune pentru o perioadă de 25 ani.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.30.490/15.06.2020 privind concesionarea terenului în suprafață de 60,00 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul București, adiacent Bloc nr.205/3S1, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea contractului de concesiune.

Art.4. 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, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și Societății Comerciale Anateg S.R.L..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **25 iunie 2020**
Nr. **217**

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru și o abținere, din totalul de 21 consilieri prezenți



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 2020

JUSTCONTA BUSINESS SRL

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. Situatie 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 pentru teren 14 mp

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 EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Blv Bucuresti adiacent bl 205/3S1, 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:	10.06.2020
Data inspectiei:	05.06.2020
Data raportului:	10.06.2020
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.8338 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 public al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 10.06.2020, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,8338 lei /EURO sunt:

VALOARE PROPRIETATE	6,180 €	echivalent	29,873 lei
Valoare REDEVENTA ANUALA	247 €	echivalent	1,195 lei

NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piața.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimata este valabila in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

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

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata înainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si 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 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 definiției 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 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET 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 60 mp conform actelor de proprietate care se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Bv. București adiacent bl. 205/3S1, 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: 10.06.2020

Data inspecției: 05.06.2020

Data raportului: 10.06.2020

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

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI; Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 2019

Tel: 0758 318 256; E-mail: 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, Jr., MAI, SRA

- ✓ Inspectia la fața locului a proprietăților imobiliare implicate

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Adresa nr 28.727/04.06.2020 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Incheierea de intabulare nr 32870/09.11.2009 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 32870/09.11.2009 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1.100
- ✓ Contractul de concesiune nr 7577/03.05.2010
- ✓ Contract de cesiune nr 14.794/04.04.2018

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

Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 60 mp

Adresa: Municipiu Giurgiu, Blv Bucuresti adiacent bl 205/3S1, judet Giurgiu

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Bulevardul BUCURESTI, B-DUL BUCURESTI ADIACENT BLOC 205/3S1

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	30252	Din acte:60; Masurata:60	

CARTE FUNCIARA NR. 30252
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

Proprietatea este identificată juridic prin CF 30252 Giurgiu, nr. cad. 30252

Situatia juridica: Domeniu public al Municipiului Giurgiu dobandit prin lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 32870/09.11.2009

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		CARTE FUNCIARA NR. 30252 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu	
32870 / 09.11.2009		Observatii / Referinte	
	Act act normativ, 679 BJS, 13.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, act administrativ nr. 135.26-08-1999 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; act administrativ nr. 76.16-05-2002 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu atestare, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1	
1	MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC		

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		CARTE FUNCIARA NR. 30252 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu	
NU SUNT		Observatii / Referinte	

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 mai jos)

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 28.727/04.06.2020 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Incheierea de intabulare nr 32870/09.11.2009 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 32870/09.11.2009 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1.100
- ✓ Contractul de concesiune nr 7577/03.05.2010
- ✓ Contract de cesiune nr 14.794/04.04.2018

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 Mârzănești, Alexandria (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 in Giurgiu:

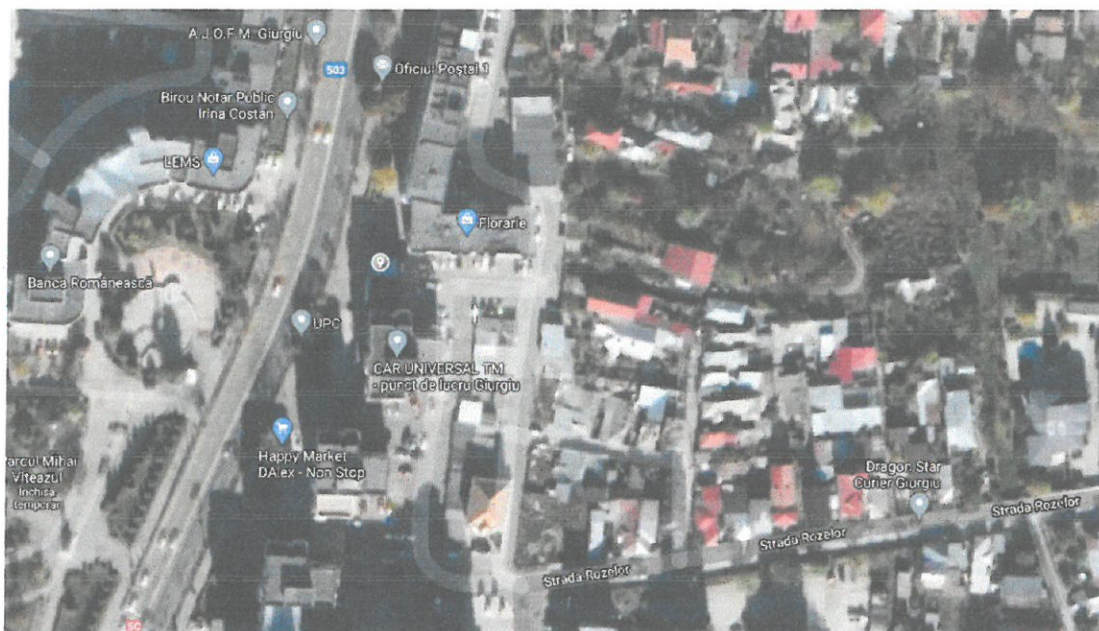
- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- Giurgiu

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.

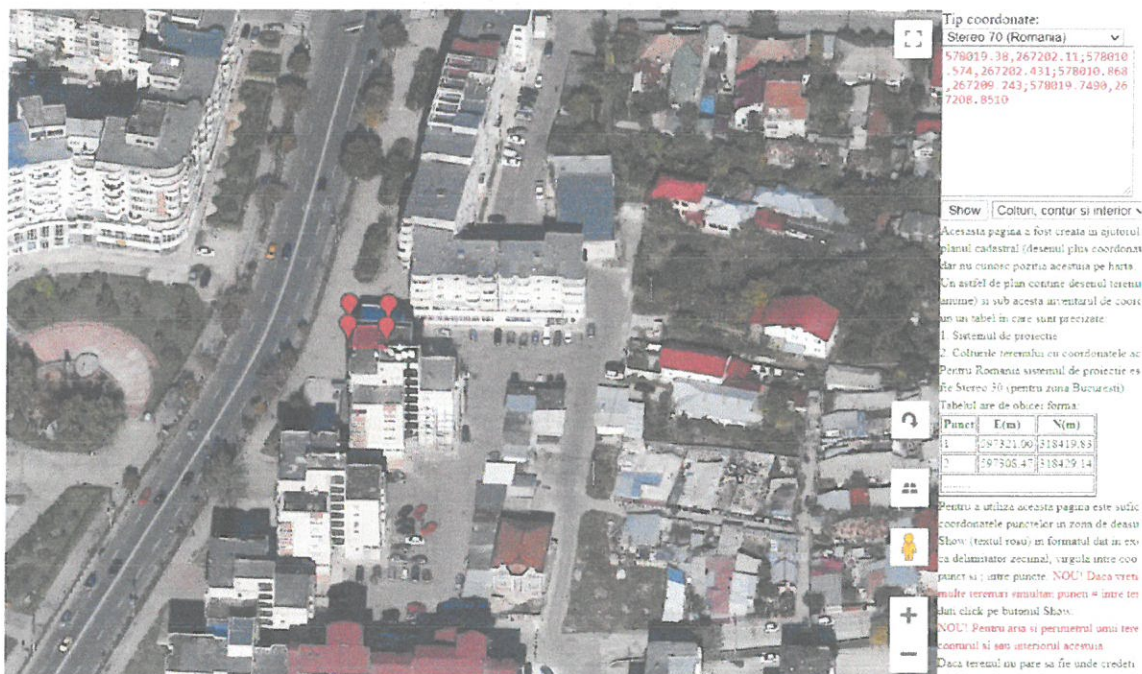
Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). 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: in 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.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Localizarea proprietatii (teren pe Blv Bucuresti) in partea centrala a Municipiului Giurgiu.



In orasul Giurgiu exista o suprafata de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, si 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafata agricola este de 1.863 hectare, insumand 1.691 hectare suprafata arabila, 6 hectare de livezi si pepiniere pomicole, 108 hectare de vii si pepiniere viticole si 58 hectare de pasuni.

De asemenea exista 50 de hectare de spatii verzi (10 hectare sunt parcurile si gradinile publice).

Suprafata locuita a orasului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

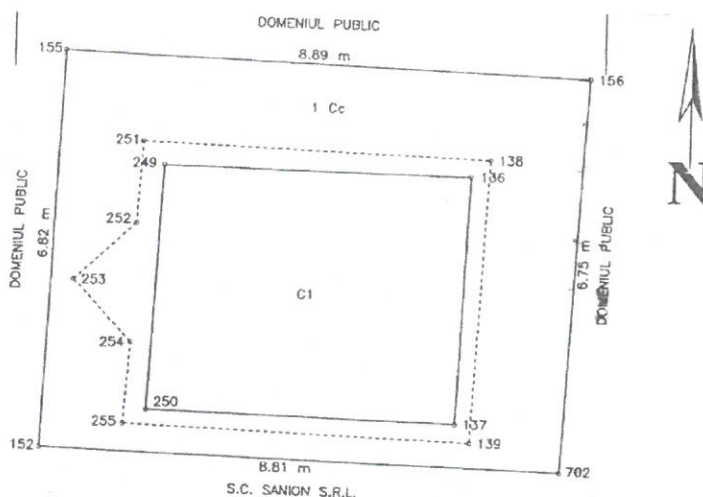
LOCALIZARE a Proprietatii din B-dul Bucuresti adiacent bl 205/3S1:



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Terenul analizat este ocupat cu o constructie comerciala, magazin.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, pe B-dul Bucuresti



Proprietatea teren intravilan cu destinatia curti-constructii a fost identificata in baza adresei si cu ajutorul a patru coordonate stereo (578019.38,267202.11;578010.574,267202.431;578010.868,267209.243;578019.7490,267208.8510) din planul de amplasament datat noiembrie 2009;

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPi; proprietatea teren este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Accesul la proprietate se realizează direct din Blv Bucuresti, prin intermediul trotuarului.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Municipiu Giurgiu, Blv Bucuresti adiacent bl 205/3S1, judet Giurgiu

Suprafata: 60 mp

Numar cadastral: 30252

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciara: 30252

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 60 mp având o deschidere de 6.82 ml la trotuarul ce da în B-dul București, strada asfaltată în partea de vest a proprietății.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea; gaz de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca mixtă;
- Amplasamentul nu este împrejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă; În zona există autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată

Limitele terenului analizat:

- la Nord: domeniul public cu un front de 8.89 ml
- la Sud: SC Sanion SRL cu un front de 8.81 ml
- la Est: domeniul public cu un front de 6.75 ml
- la Vest: domeniul public, trotuar ce da în B-dul București cu un front de 6.82 ml

Construcția-DB CONSTRUCT SRL

Adresa: Municipiu Giurgiu, Blv București adiacent bl 205/3S1, județ Giurgiu

Suprafața construită la sol: 22 mp

Regim de înălțime: P+1E

Anul PIF: nu cunoaștem

Construcția beneficiază de utilitățile: apă, electricitate, canalizare, gaz; încălzire electrică

Structura de rezistență este metalică.

Acoperișul este tip terasă

Tâmplăria exterioară este din profile de PVC cu geam termoizolant.

Există instalație de aer condiționat în spațiu comercial.

Finisaje medii.

Proprietatea este utilizată.

Proprietatea a fost fotografiată doar exterior.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 imobiliară 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 zonară, 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 centrale ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare mixte

- terenuri situate în zone cu caracter mixt
- 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.

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 cotate bine la nivelul municipiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază 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 analizarea 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.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 90- 170 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare. Cea mai buna 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 în judetul Giurgiu, Municipiul 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

considerare riscul si toate costurile pentru a crea si mentine acea utilizare.

Productivitatea maxima a avut la baza studiul privind piata imobiliara specifica tipurilor de proprietate existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare rurala.

Proprietatea a fost tratata in ipoteza dezvoltarii terenului liber pe segment de interes privat.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico edilitare si amplasamentul, se apreciaza ca CMBU a acesteia este "teren constructibil" si evaluarea s-a facut in aceasta ipoteza.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea constructibila, actuala

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire 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.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - DA
- utilizare rezidentiala - DA
- utilizare industrial/comerciala – DA
- utilizare cladiri si constructii 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 "mixta".

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 defnita 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietății de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate în informații imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

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 cunoștință.
- ❖ 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 deriva 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

la data precizată în raport.

- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta 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.

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.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Grila de calcul si ajustarile explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	60	365	1,000	330	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		99	100	164	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pietei
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	imobiliare; diferentierile sunt facute in functie de disponibilitatea de negociere a fiecarui ofertant a comparabilei, in ideea unei perfectari finale a tranzactiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-15	-15	-25	
Pret ajustat(EURO/mp)		83.84	85.00	139.09	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		83.84	85.00	139.09	
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustari; in cazul de fata nu au fost aranjamente de plata atipice si/sau nonpiata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	care sa impuna analiza unor astfel de ajustari
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		83.84	85.00	139.09	
Conditii de piata	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	nu au fost necesare ajustari; toate comparabilele sunt oferite in aceeași perioada de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)	10.06.2020	19.05.2020	30.05.2020	16.04.2020	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		83.84	85.00	139.09	
Localizare	Biv Bucuresti ad bi 205/3S1	Str Tabiei	Biv Mihai Viteazul	Str Calugareni	Ajustare negativa comparabilei C deoarece are o amplasare mai favorabila si ajustare pozitiva comp A si B pentru pozitionarea mai putin atractiva;
Ajustare (%)		25%	25%	-20%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		20.96	21.25	-27.82	
Preț corectat (EURO/mp)		104.79	106.25	111.27	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustari, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		104.79	106.25	111.27	
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustari
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		104.79	106.25	111.27	
Utilitati	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	nu au fost necesare ajustari
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		104.79	106.25	111.27	
Suprafata	60.00	365	1,000	330	Ajustare ajustare negativa comp A, B si C pentru suprafata de teren mai usor vandabila;
Ajustare (%)		-5%	-7%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-5.24	-7.44	-5.56	
Pret ajustat(EURO/mp)		99.55	98.81	105.71	
Front stradal (ml)	6.82 ml	8 ml	33 ml	14.5 ml	Ajustare negativa comparabilei B si C pentru un front stradal mai mare, comparativ cu cel al proprietatii subiect;
Ajustare (%)		0%	-5%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	-4.94	-3.17	
Pret ajustat(EURO/mp)		99.55	93.87	102.54	
Relieful/forma terenului	plan/regulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	nu au fost necesare ajustari
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		99.55	93.87	102.54	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustari
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		100	94	103	
Corectie totala neta (EURO)		1	-6	-61	
Corectie totala neta (%)		1%	-6%	-37%	
Corectie totala brută (EURO)		41	49	61	
Corectie totală brută (%)		42%	49%	37%	
Suprafata teren (mp)	60	mp			
Valoare estimata (Euro/mp)	103 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	6,180 €				
Valoare estimata teren (Ron)	29,873 lei				
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila: C					

Valoarea de piata pentru teren: 103 euro/mp, deci:

6.180 euro echivalent 29.873 lei

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 6.180 euro, echivalent 29.873 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 6.180 euro / 25 ani = 247 euro/an

Valoarea redevantei minime anuală 247 euro echivalent 1.195 lei

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, 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 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**

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA TEREN 6.180 EUR echivalent 29.873 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA 247 EUR echivalent 1.195 RON

- ✓ 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;
- ✓ 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 raport.

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-ultracentral-giurgiu-IDc6BIF.html#fbb91a10c8>

Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0786.621.545 (d-na Monica)

De vanzare teren ultracentral Giurgiu



36 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 365 m²

(P) SEAT Rezerva online modelul SEAT dorit si ai extra discount de 600 de euro.

Descriere

Str tabiei nr 27,teren ultracentral pentru construire locuinta P,E si M sau spatiu comercial

Adeugat La 22:00, 19 mai 2020 Vizualizari: 252 Numar anunt: 178889571

imi place 3 Distribuie

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-vanzare-inchiriere-IDcW9jG.html#fbb91a10c8>

Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0721.710.307 (dl Dinu)

Teren vanzare/inchiriere



100 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1 000 m²

(P) SEAT Rezerva online modelul SEAT dorit si ai extra discount de 600 de euro.

Descriere

Vand sau inchiriez teren cu suprafata de 1000 mp in orasul Giurgiu. Cu posibilitatea de a concesiona inca 500 mp.

Posibila si o asociere in deschiderea unui Restaurant

Se poate parcela si in doua.

Este Situat pe colt.

Are deschidere la sosea de 33 m

Si 33 m pe parte cu Parcul fara nume de langa hotelul Steaua Dunarii.

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

Adeugat de pe telefon La 14:05, 30 mai 2020 Vizualizari: 1675 Numar anunt: 190936544

imi place 0 Distribuie

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-piata-centrala-330mp-deschidere-14-5-m-proprietar-ID1UDuW.html#fb91a10c8>

Teren ultracentral piata centrala 330mp
deschidere 14,5 m PROPRIETAR



54 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **330 m²**

(P) SEAT: **Rezerva online modelul SEAT dorit
si ai extra discount de 600 de euro.**

Descriere

Teren ultracentral strada Calugareni nr.1A,vzv.de fostul restaurant Bolta Rece.Suprafata totala 330 mp ,cu o deschidere la strada de 14.5 Motivul vanzarii este mutarea domiciliului din localitatea Giurgiu.Proprietar.

Adaugat La 23:34, 16 aprilie 2020

Vizualizari: 23

Numar anunt: 28274537

imi place 0

Distribuie

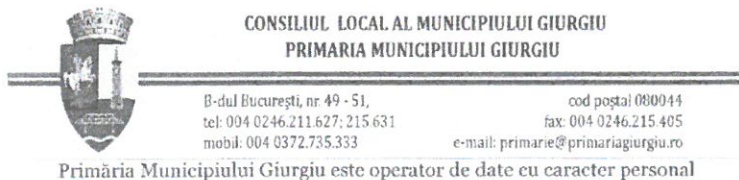
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



NR. 28.727/04.06.2020

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, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 60,00 mp., care face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul București, adiacent bloc 205/3S1.

PRIMAR,

Nicolae BARBU

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,

Cristian TRĂISTARU

COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE

Mădălina BURCEA

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6. lit. (e) și (e)

JUSTCONTA BUSINESS SRL



Nr. cerere	32870
Ziua	09
Luna	11
Anul	2009

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 30252
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Bulevardul BUCURESTI, B-DUL BUCURESTI ADIACENT BLOC 205/3S1

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	30252	Din acte:60; Masurata:60	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 30252
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
32870 / 09.11.2009		
	Act act normativ, 679 BIS, 13.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, act administrativ nr. 135.26-08-1999 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; act administrativ nr. 76.16-05-2002 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu atestare, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1
1	MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 30252
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 30252
Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	60					CONCESIONAT PE O PERIOADA DE 10 ANI SOCIETATI DB CONSTRUCT S.R.L.

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 0 RON, pentru servitiile de publicitate imobiliara 211,

**Asistent - registrator,
FLORIN BADILA**

O.C.P.I. GIURGIU
BĂDILĂ FLORIN
ASISTENT REGISTRATOR





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

Dosarul nr. 32870/09-NOV-09

INCHEIERE Nr. 32870

REGISTRATOR Cristea Aurelia

ASISTENT REGISTRATOR Bădila Florin

Asupra cererii introduse de BĂLAN PETRE privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.), și în baza documentelor atasate:

act normativ nr. 679 BIS/13-09-2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, act administrativ nr. 135/26-08-1999 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; act administrativ nr. 76/16-05-2002 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU;

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute în legea 7/1996 republicată, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plată:

pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. 30252 înscris în cartea funciara 30252 UAT Giurgiu
- se întărește dreptul de PROPRIETATE titlu atestare mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC, sub B/1 din cartea funciara 30252 UAT Giurgiu;

Prezența se va comunica partilor:

Bălan Petre,

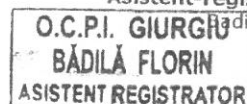
Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de instanța competentă din circumscriptia în care se află imobilul.

Soluționată la data de: 10-11-2009

Registrator,
Cristea Aurelia



Asistent-registrator,
Bădila Florin

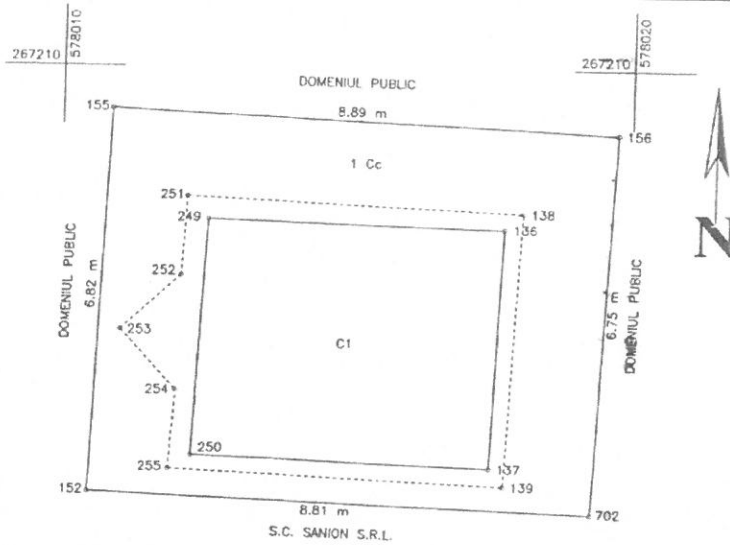


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 100

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
30252	60 mp	Mun.Giurgiu, B-dul Bucuresti, adiacent Bloc 205/351, Jud. Giurgiu

Cartea funciara nr.	UAT	GIURGIU
---------------------	-----	---------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	60		
Total		60		Intravilan
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
C1	22		Suprafata construita desfasurata = 22 mp (CONSTRUCTIE PROVIZORIE)	
Total		22		
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie Stereo 70				
Pct.	E (m)	N (m)		
702	578019.3800	267202.1100		
152	578010.5740	267202.4310		
155	578010.8680	267209.2430		
156	578019.7490	267208.8510		
Suprafata totala masurata = 60 mp			Se confirma suprafata din masuratori si	
Suprafata din act = 60 mp			Introducerea imobilului in baza de date	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nume și Prenume: Costea Badea

Funcția: Subinginer

CONTRACT DE CESIUNE NR.14.794/04.04.2018

CAP.I Părțile contractante:

S.C. ANATEG CONSTRUCT INSTAL S.R.L. cu sediul în Alexandria, str. Dunării, bloc BM3, scara B, ap.22, Jud.Teleorman, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J34/408/2009, CUI 25812003, reprezentată legal prin GOREA OLEG, identificat cu CI, seria RR, nr.823393, domiciliat în București, Aleea Gornești, nr.2, bloc 55, sc.1, ap.18, sector 4, telefon 0767110578, împuternicit prin LEU LIGIA MIHAELA, identificată cu CI, seria GG, nr.303304, domiciliată în Giurgiu, str. Tineretului, bloc B1 Turn, ap.44, în calitate de **cesionar**,

S.C. DB CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Sat Remuș, Comuna Frătești, nr.735, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J52/105/2005, CUI 17278134, reprezentată legal prin administrator Ban Iordan, în calitate de **cedent**,

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

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.115 din 29 martie 2018, a intervenit prezentul contract de cesiune, având următoarele clauze:

CAP.II Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului îl reprezintă cesionarea drepturilor și obligațiilor contractuale de către S.C. ANATEG CONSTRUCT INSTAL S.R.L., rezultate din contractul de concesiune nr.7577/03.05.2010, prin care s-a concesiionat terenul în suprafață de 60,00 mp., situat în Bulevardul București, adiacent bloc 205/3S1.

Art.2. Cesionarul se obligă să preia contractul de concesiune nr.7577/03.05.2010, în condițiile contractuale inițiale la data semnării prezentului act.

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

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 7577 / 10.05.2010

I. Părțile contractante

MUNICIPIUL GIURGIU, cu sediul în Giurgiu, B-dul București, nr 49-51, cod fiscal R4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin primar Iliescu Lucian și director economic Cristea Ioana, în calitate de concedent, pe de o parte

și

S.C. DB CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Sat Remuș, Comuna Frățești nr. 735, CUI 17278134, număr de înregistrare în Registrul Comerțului J52/105/2005, reprezentată prin administrator Ban Iordan, în calitate de concesionar pe de altă parte, au încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului, B-dul. București, nr. 49-51, în temeiul O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și al H.C.L.M. nr. 37/25.02.2010.

Urmare licitației publice organizate de concedent în data de 08.04.2010, conform procesului verbal de validare a ofertelor nr. 5949/08.04.2010, a procesului verbal de evaluare a ofertelor conform criteriilor de evaluare stabilite în Caietul de sarcini nr. 5940/08.04.2010, părțile au convenit încheierea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 60 mp, Bulevardul București, adiacent Bloc 205/3S1, aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu administrat de Primăria Municipiului Giurgiu.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. – (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea **terenului în suprafață de 60 mp, Bulevardul București, adiacent Bloc 205/3S1, aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu**, în conformitate cu H.C.L.M. nr. 37/25.02.2010 – Anexa nr. 2, cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevențe. Terenul în suprafață de 60 mp va fi utilizat pentru realizarea unei construcții cu destinația comerț și prestări servicii. Caracteristicile terenului sunt detaliate în Caietul de Sarcini.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunurile de retur: terenul în suprafață de 60 mp, Bulevardul București, adiacent Bloc 205/3S1.

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

III. Termenul

Art. 2. – (1) Durata concesiunii este de **10 ani**, începând de la data semnării prezentului contract de concesiune.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, conform art. 7, alin. (3) din O.U.G. nr. 54/2006.

IV. Redevența

Art. 3. – (1) Valoarea redevenței anuale, conform ofertei financiare este de **500 euro/an, fără TVA**, estimată în lei, la cursul BNR din ziua plății. Plata redevenței se va face trimestrial, pe o perioadă de 10 de ani, începând de la data încheierii contractului de concesiune.

(2) Valoarea totală a redevenței este de **5.000 euro**.

1



V. Garanția

Art. 4. - (1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție contravaloarea în lei a **125 euro**, reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

VI. Plata redevenței

Art. 5. - (1) Plata redevenței se face trimestrial de către concesionar în contul concedentului nr. RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, sau în numerar la casieria Primăriei Municipiului Giurgiu, B-dul. București nr. 49-51.

(2) Neplata redevenței la termenul stabilit sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea procentului de penalizare, în cuantum de 0,1% calculat pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței și până la data încasării sumei datorate. Procentul de penalizare se va modifica odată cu apariția altor reglementări.

VII. Drepturile părților

A. Drepturile concesionarului.

Art. 6. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune, precum și de a obține toate avizele și acordurile stabilite de lege, pentru realizarea investiției la care s-a obligat, în vederea desfășurării activităților menționate în obiectul său de activitate.

(3) Concesionarul are dreptul să se asocieze cu terțe persoane fizice sau juridice în vederea realizării investiției și desfășurării activității propuse, dar numai cu acordul concedentului, printr-o notificare prealabilă.

(4) Concesionarul are drept de preemțiune la cumpărarea terenului, în cazul în care concedentul își manifestă dorința de a vinde, la prețul stabilit de concedent pentru vânzare, printr-un raport de evaluare.

B. Drepturile concedentului

Art. 7. - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu cel puțin 3 zile înainte de data verificării.

(3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de retur.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(5) Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar, acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate publică a orașului Giurgiu, în suprafață de 60 mp. situată în orasul Giurgiu, Bulevardul Bucuresti, adiacent bloc 205/3S1

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

C U P R I N S

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 27727/04.06.2020 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 60 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 10.06.2020 iar cursul euro este 1EUR= 4.8338 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 60mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Bdul Bucuresti adiacent BI 205/3S1 conform CF 30252. 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 public al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 60mp 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, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

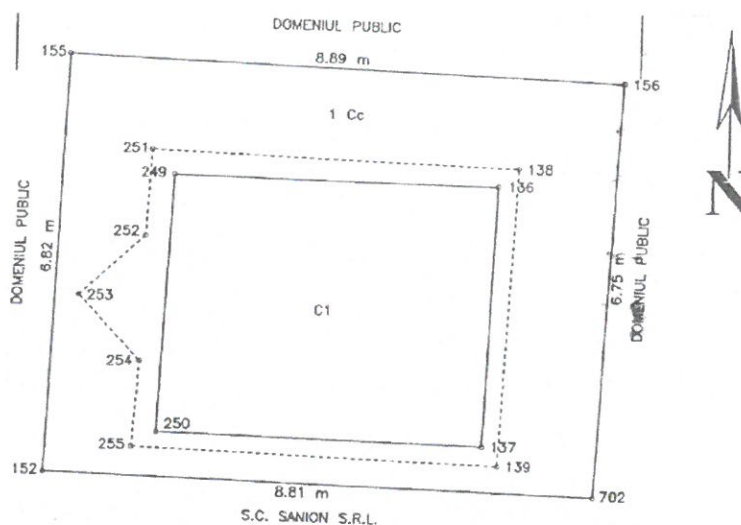
CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

LOCALIZARE a Proprietatii din B-dul Bucuresti adjacent bl 205/3S1:

Terenul analizat este ocupat cu o constructie comerciala, magazin.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, pe B-dul Bucuresti



Proprietatea teren intravilan cu destinatia curti-constructii a fost identificata in baza adresei si cu ajutorul a patru coordonate stereo (578019.38,267202.11;578010.574,267202.431;578010.868,267209.243;578019.7490,267208.8510) din planul de amplasament datat noiembrie 2009;

JustConta Business SRL

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



Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI; proprietatea teren este înscrisă în acest sistem de date:
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Accesul la proprietate se realizează direct din Blv Bucuresti, prin intermediul trotuarului.

➤ **Teren intravilan cu destinatia curti-constructii**

- Adresa: Municipiu Giurgiu, Blv Bucuresti adiacent bl 205/3S1, judet Giurgiu
- Suprafata: 60 mp
- Numar cadastral: 30252
- Carte Funciara: 30252

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 60 mp avand o deschidere de 6.82 ml la trotuarul ce da in B-dul Bucuresti, strada asfaltata in partea de vest a proprietatii.

- Utilități: electricitate de la retea; apa de la retea; canalizare de la retea; gaz de la retea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca mixta;
- Amplasamentul nu este împrejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila; In zona exista autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulata

JustConta Business SRL

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Limitele terenului analizat:

- la Nord: domeniul public cu un front de 8.89 ml
- la Sud: SC Sanion SRL cu un front de 8.81 ml
- la Est: domeniu public cu un front de 6.75 ml
- la Vest: domeniu public, trotuar ce da in B-dul Bucuresti cu un front de 6.82 ml

Constructia-DB CONSTRUCT SRL

- Adresa: Municipiu Giurgiu, Blv Bucuresti adiacent bl 205/3S1, judet Giurgiu
- Suprafata construita la sol: 22 mp
- Regim de inaltime: P+1E
- Anul PIF: nu cunoastem
- Constructia beneficiaza de utilitatile: apă , electricitate, canalizare, gaz; incalzire electric
- Structura de rezistență este metalica.
- Acoperișul este tip terasa
- Tâmplăria exterioară este din profile de PVC cu geam termoizolant.
- Exista instalatie de aer conditionat in spatiu comercial.
- Finisaje medii.
- Proprietatea este utilizata.
- Proprietatea a fost fotografiata doar exterior.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea 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 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 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 executării, în maximum 25 de ani.

Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul în suprafața de 60 mp situat în Bdul Tineretului adiacent nr B1205/3S1 este de 1.195 lei echivalentul a 247 euro.

JustConta Business SRL

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



Recomand ca nivel minim al redeventei suma de 1.195 lei/an fara TVA echivalentul a 247 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 incredintare direct pe baza unui caiet de sarcini.

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

Sediu 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 părților.

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,

JustConta Business

Raluca Andronic



JustConta Business SRL

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

PRESEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR
GENERAL

