

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.26.181/07.07.2015, modificat prin Act adițional nr.1/48.177/15.10.2019, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială CLAUDIA COM S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.30.472/15.06.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.31.137/17.06.2020;
- cererea doamnei Păscan Claudia Daniela, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.26.012/21.05.2020;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile contractului de concesiune nr.26.181/07.07.2015 și ale art.108, art.306, alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b”, 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.26.181/07.07.2015, modificat prin Act adițional nr.1/48.177/15.10.2019, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială CLAUDIA COM S.R.L, 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.30.491/15.06.2020, privind concesiunea terenului în suprafață de 93,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada Tineretului, adiacent Bloc 104 și Bloc 205, 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 - Compartiment Urmărire, Executare Contracte, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și Societății Comerciale CLAUDIA COM S.R.L..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 25 iunie 2020
Nr. 221

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

Pag 1

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 pentru teren 93 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, Strada Tineretului adiacent bl.104 si bl. 205, 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 privat 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	5,022 €	echivalent	24,275 lei
Valoare REDEVENTA ANUALA	201 €	echivalent	971 lei

NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piața.
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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 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 – 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 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 si data evaluării

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 93 mp conform acte proprietate ce se afla pozitionat in Municipiul Giurgiu, pe strada Tineretului adiacent bl.104 si bl.205, Judet Giurgiu.

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

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

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii si stabilirii redeventei minime anuale

Data evaluării: 10.06.2020

Data inspectiei: 05.06.2020

Data raportului: 10.06.2020

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul Bucuresti 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 – valabila 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 referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare
 - SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul public

- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Adresa nr 28.654/04.06.2020 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Incheierea de intabulare nr 23660/12.04.2019 emisa de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 23660/12.04.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1.200
- ✓ Act aditional nr 148.177/15.10.2019 la contractul de concesiune nr 26.181/07.07.2015

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 93 mp

Adresa: strada Tineretului adjacent bl.104 si bl.205, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Tineretului, Jud. Giurgiu, ADJACENT BLOC 104 SI BLOC 205

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	39735	93	TEREN INTRAVILAN; DOMENIU PRIVAT

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39735 Giurgiu, nr. cad. 39735

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 23660/12.04.2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23660 / 12/04/2019	
Act Administrativ nr. HCLM 86, din 28/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 88044, din 02/04/2019 emis de DJT GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXĂ 2 LA HCLM 86, din 28/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 15921, din 02/04/2019 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU;	
B1	41
Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE atestare, dobândit prin: Legi, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat	

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 dezmembrămintele 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 mai jos)

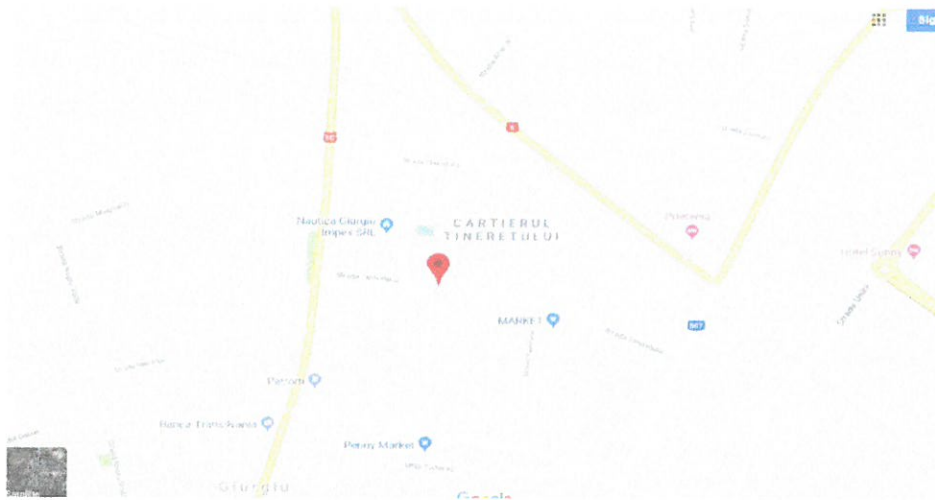
- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 28.654/04.06.2020 emisă de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Incheierea de intabulare nr 23660/12.04.2019 emisă de OCPI Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 23660/12.04.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului sc 1.200
- ✓ Act adițional nr 148.177/15.10.2019 la contractul de concesiune nr 26.181/07.07.2015

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61.

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Localizarea proprietatii (teren pe strada Tineretului) in partea mediana a Municipiului Giurgiu.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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, Negrăși, 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.

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 pomicele, 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.

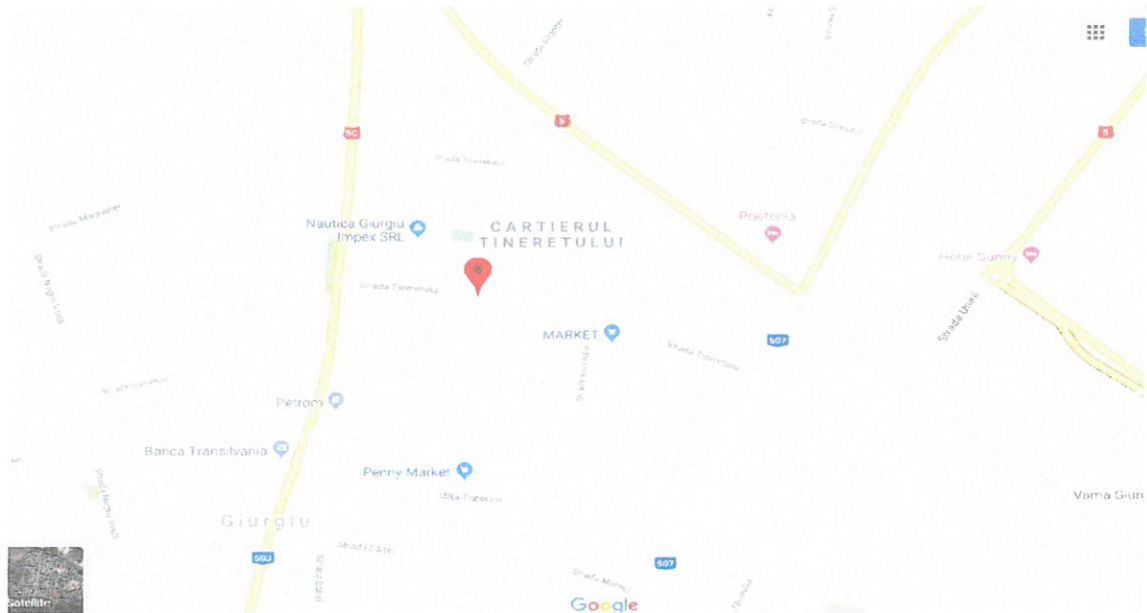
Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

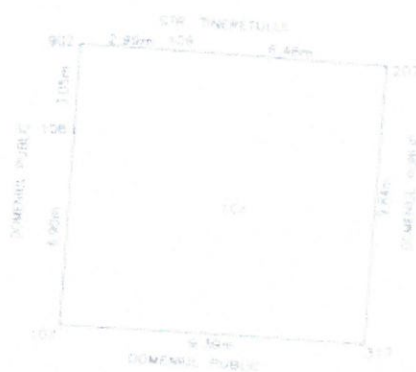
Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km,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

LOCALIZARE a Proprietatii din Strada Tineretului adiacent bl.104 si bl.205:



Terenul analizat este ocupat cu o constructie comerciala, magazin mixt care nu apare in actele primite pentru evaluare .

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in partea mediana a Municipiului Giurgiu, pe strada Tineretului.



Proprietatea teren intravilan cu destinatia curti-constructii a fost identificata in baza adresei si cu ajutorul a doua coordonate stereo (578420,268020; 578400,268020) din planul de amplasament datat aprilie 2019; Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPPI; proprietatea teren este înscrisă

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

În acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Accesul la proprietate se realizează direct din strada Tineretului strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Str Tineretului adiacent bl.104 si bl.205

Suprafata: 93 mp

Numar cadastral: 39735

Carte Funciara: 39735

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 93 mp avand o deschidere de 9.47 ml la strada Tineretului, strada asfaltata in partea de nord 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 rezidentiala cu case;
- Amplasamentul nu este împrejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila; In zona nu exista autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituiji de învățământ etc.) este mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulata

Limitele terenului analizat:

- la Nord: strada Tineretului pe o latura de 9.47 ml
- la Sud: domeniu public cu un front de 9.39 ml
- la Est: domeniu public cu un front de 9.84 ml
- la Vest: domeniu public cu un front de 9.95 ml

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Constructia-Minimarket ANDY

Adresa: Str Tineretului adjacent bl.104 si bl.205

Suprafata : aproximativ 93 mp (conform laturilor din planul de amplasament si delimitare a imobilului)

Regim de inaltime: P

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.

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 imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

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

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

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

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone mediane Municipiul 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

Oferta: se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru 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 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 chiriile 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, mărin 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 40- 70 €/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 județul 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 considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

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

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construabila, actuala

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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 în vedere scopul declarat al evaluarii, 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 2018 iar valoarea justă și 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 prețul 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).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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 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.

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;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- 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-edilărită) 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:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	93	3,000	700	220	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		40	70	68	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-6	-11	-10	
Pret ajustat(EURO/mp)		34.00	59.50	57.95	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		34.00	59.50	57.95	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		34.00	59.50	57.95	
Condiții de piata	Actuale 10.06.2020	Actuale, 21.05.2020	Actuale, 20.05.2020	Actuale, 24.05.2020	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt ofertate în aceeași perioadă de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		34.00	59.50	57.95	
Localizare	Str Tineretului ad bl 104 si bl 205	Drum de centura/Drumul Serei	Str Rozelor 38	Str Romanitei	Ajustare negativa comparabilelor B si C deoarece au amplasarea mai favorabila si ajustare pozitiva comp A pentru pozitionarea mai puțin atractiva;
Ajustare (%)		20%	-7%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		6.80	-4.17	-8.69	
Preț corectat (EURO/mp)		40.80	55.34	49.26	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustări, toate cele trei comparabile au deschidere la drum asfaltat.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		40.80	55.34	49.26	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		40.80	55.34	49.26	
Utilități	el, apa, canal, gaz	in zona	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	ajustare pozitiva comp A pentru distanta fata de utilitati;
Ajustare (%)		10%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		4.08	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		44.88	55.34	49.26	
Suprafata	93.00	3,000	700	220	Ajustare pozitiva comparabilei A pentru suprafata mai mare, si ajustare negativa comp B si C pentru suprafata de teren mai usor vandabila;
Ajustare (%)		5%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.24	-1.66	-1.48	
Pret ajustat(EURO/mp)		47.12	53.67	47.78	
Front stradal (ml)	9.47 ml	41.45 ml	13 ml	9.1 ml	Ajustare negativa comparabilei A pentru un front stradal mai mare, comparativ cu cel al proprietatii subiect;
Ajustare (%)		-5%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.36	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		44.77	53.67	47.78	
Relieful/forma terenului	plan/regulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		44.77	53.67	47.78	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		45	54	48	
Corecție totală netă (EURO)		5	-16	-20	
Corecție totală netă (%)		12%	-23%	-30%	
Corecție totală brută (EURO)		21	16	20	
Corecție totală brută (%)		54%	23%	30%	
Suprafata teren (mp)	93				
Valoare estimata (Euro/mp)	54 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	5,022 €				
Valoare estimata teren (Ron)	24,275 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B					

Valoarea de piata pentru teren: 54 euro/mp, deci:

5.022 euro echivalent 24.275 lei

5.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea este a fost evaluata la 5.022 euro,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

echivalent 24.275 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 5.022 euro / 25 ani = 201 euro/an

Valoarea redevantei minime anuală 201 euro echivalent 971 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 pietei 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 pietei, 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 **5.022 EUR echivalent 24.275 RON**
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA **201 EUR echivalent 971 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/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-langa-kaufland-altex-c-a-etc-IDd9GQO.html#c9083108b4>

Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0728.047.701 (dl Lidia)

Vand teren intravilan in Giurgiu - langa Kaufland, Altex, C&A, etc.  

40 € Negociabil

 PROMOVEAZA ANUNTUL

 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **3 000 m²**

(P) Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.**

Descriere

Vand teren intravilan in Giurgiu - Drum de centura/Drumul Serei judetul Giurgiu

Suprafata - 3000 mp - terenul are forma dreptunghiulara, cu 2 (doua) deschideri de 41.45 m - o deschidere la strada (Drum de centura - asfaltat) iar in capatul opus, accesul se realizeaza printr-un drum de pamant.

Terenul este situat la max 10 min de zona comerciala (Kaufland, C&A, etc.) si de intersectia Soseaua Bucuresti (DN5) cu Soseaua Prieteniei.

Ideal pentru constructie zona rezidentiala si/sau afacere (depozite/hala/teren de sport/garaje, etc)/agricol/comercial

Detinem carte funciara

Posibilitate de racordare la utilitati

Pentru detalii, va stau la dispozitie la telefon : 0728 04 77 01 - proprietar

Adaugat la 00:55, 21 mai 2020

Vizualizari: 389

Numar anunt: 194402042

 Imi place 0

 Distribuie

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdfOI.html#c9083108b4>

Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0722.658.775 (dl Bogdan)

Teren Intravilan



70 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata utila: **700 m²**

Mercedes-Benz **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.**

Descriere

Va prezint spre vânzare un teren foarte bine poziționat în Municipiul Giurgiu situat în str. Rozelor nr.38. Terenul are o deschidere de aprox. 13m liniari stradali. Terenul beneficiază de toate utilitățile

Anunt edaugat prin aplicatie gratuite OLX.ro.
disponibila pentru Android, iOS

Aduugat de pe telefon La 18:49, 20 mai 2020 Vizualizari: 654 Numar anunt: 195739624 Imi place 0 Distribuie

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-220-mp-ultracentral-mun-giurgiu-IDdFZaP.html#fb91a10c8>

Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0729.782.438 (dl Andrei)

Vând teren intravilan 220 mp ultracentral Mun. Giurgiu



15 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / Intravilan: **Intravilan** Suprafata utila: **220 m²**

Mercedes-Benz **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.**

Descriere

Vând teren intravilan 220 mp cu deschidere stradała de 9,10 ml situat pe str. Romaniței.

Anunt edaugat prin aplicatie gratuite OLX.ro.
disponibila pentru Android, iOS

Aduugat de pe telefon La 12:51, 24 mai 2020 Vizualizari: 436 Numar anunt: 202098971 Imi place 0 Distribuie

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211 627; 215 631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR. 28.654/04.06.2020

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 93,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Tineretului, adiacent bloc 104 și bloc 205.

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



Incheiere Nr. 23660 / 12-04-2019



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

Dosarul nr. 23660 / 12-04-2019

INCHEIERE Nr. 23660

Registrator: COSMIN LAZAR

Asistent: Mihail Mogildea

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL GIURGIU domiciliat în Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 49-51, Jud. Giurgiu privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr 88644/03-04-2019 emis de DITL GIURGIU;

- Act Administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM 86/28-03-2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU;

- Act Administrativ nr 15921/02-04-2019 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;

- Act Administrativ nr. HCLM 86/28-03-2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 39735

- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE atestare mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat, sub B.1 din cartea funciara 39735 UA7 Giurgiu;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL GIURGIU

BALAN PETRE

*1) Cu drept de reexaminare 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 către registratorul șef

Data soluționării:

13-05-2019

Registrator:

COSMIN LAZAR

Asistent Registrator:

Mihail Mogildea

(parat și semnătură)

(parat și semnătură)

*2) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (2) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 706/2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Dirajia de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

ANCP
Autoritatea Națională de
Cadastru și Publicitate Imobiliară

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 39735 Giurgiu

Nr. Cerere 23660
Zona 12
Luna 04
Anul 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Tineretului, Jud. Giurgiu, ADJACENT BLOC 194 SI BLOC 205

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
1	39735	92	Teren nemontat DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
23660 / 12/04/2019 Act Administrativ nr. HCLM 86, din 28/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 86044, din 03/04/2019 emis de DJT GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 2 LA HCLM 86 din 28/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 15971, din 02/04/2019 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU.	
B1. Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE a terenului, dobandit prin lege, cota actuala 1/1	AI
1) MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
NU SUNT	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte funciara Nr. 39735 Comuna-Draș/Municipiu: Giurgiu

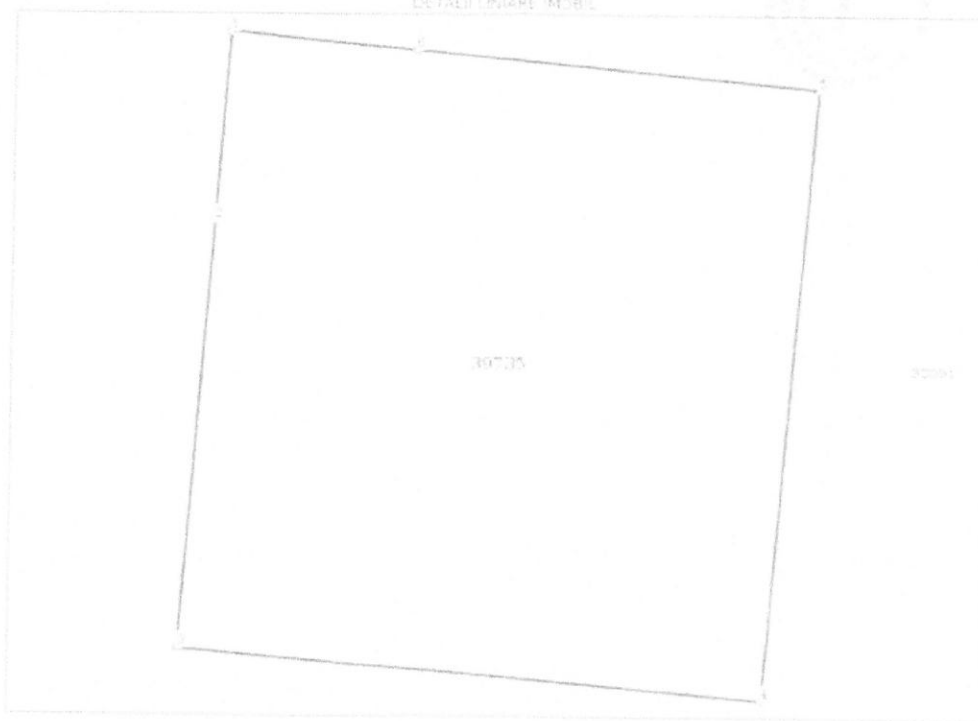
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
39735	93	DOMENIUL PRIVAT

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereio 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Sr. Or.	Categorie teren	Util. teren	Suprafata (mp)	Tarla	Pavaza	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	util. constructii	NA	93	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment — (m)
1	2	3.05
2	4	6.902
3	4	3.352
4	5	5.828
5	6	6.476
6	1	2.999

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciara nr. 39735 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Ceștă prezentă extras corespunde cu poziție în vigoare din cartea funciara originală păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbatoarea succesiunilor. Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211.

Data soluționării:
13-05-2019

Data eliberării:
13-05-2019

Asistent Registratură:
Mihail Mogideea

_____ /
[imprata si semnatura]

Referent:

_____ /
[imprata si semnatura]

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
3972	97 mp	Mun. Giurgiu, Str. Tineretului, nr. 104 a. B. 205, Jud. Giurgiu	
Cartea Funciara Nr.		UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiun.
1	C2	97	Teren intravilan neamplasat DOMENIU PRIVAT
Total		97	
B. Date referitoare la construcții			
Cod cadastr.	Destinație	Suprafață construită în mp	Mențiun.
Total			
Suprafața totală înscrisă la imobilul nr 97 mp Suprafața din lot = 97 mp			
Evaluator: Bogdan Petre		Inspector:	
Conținutul prezentei măsurători și teren, corectitudinea informațiilor documentale, cadastrale și cadastrale aferente și realitatea de teren.		Conținutul prezentei măsurători și teren, corectitudinea informațiilor documentale, cadastrale și cadastrale aferente și realitatea de teren.	
Semnatura și stampila		Semnatura și stampila	
Data: April 2019		Data: _____	
		Stampila BPO	

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

ACT ADIȚIONAL NR.1/48.177/15.10.2019 LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.26.181/07.07.2015

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București , nr 49 -51, având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar - Barbu Nicolae Secretar General al Municipiului Giurgiu - Băiceanu Liliana, în calitate de **concedent**, pe de o parte

ȘI

S.C. CLAUDIA COM S.R.L. cu sediul în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, bloc 70/1D, Sc. A, Ap.9, înregistrată la ORC sub numărul J52/163/1996, având cod unic de înregistrare RO844773, reprezentată prin administrator PĂSCAN DANIELA CLAUDIA, domiciliată în Giurgiu, Str. Nicolae Titulescu, nr.137, CNP 2740318520015, identificată cu CI, seria GG, nr.503755, emisă de SPCLEP Giurgiu, în calitate de **concesionar** pe de altă parte :

- au convenit să încheie prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 26.181/07.07.2015, în temeiul O.U.G. nr.57/2019, privind Codul Administrativ, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.C.L.M. nr.369/25.09.2019, cu următoarele clauze:

Art.1. Prevederile *Cap.II, - Obiectul Contractului de concesiune* - din contractul de concesiune nr.26.181/07.07.2015, se modifică și va avea următorul conținut:

Alineat 1) " *Obiectul contractului de concesiune este concesiunea terenului cu suprafață de 93,00 mp., identificat cu număr cadastral 39735, înscris în cartea funciară nr.39735, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Tineretului, adiacent bloc 104 și bloc 205, conform H.C.L.M. nr. 369/25.09.2019, în conformitate cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevențe.* "

Alineat 2) " *În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: terenul în suprafață de 93,00 mp.* "

**CONTRACT DE CONCESIUNE
NR.26181 /07.07.2015**

I. Părțile contractante :

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București , nr 49 -51 , având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO041TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu , reprezentat prin Primar- Barbu Nicolae și prin Secretar – Roșu Petre, în calitate de concedent, pe de o parte

și

SC CLAUDIA COM SRI, cu sediul municipiul în Giurgiu , sos. București , bl.70/1D sc.A, et. 2, ap.9 tel. 0730308210, CUI RO844773, J52/163/1996, prin administrator Stanica Daniela, în calitate de concesionar pe de altă parte au încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului șos. București, nr. 49 -51 , Giurgiu, în temeiul Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.C.L.M. nr.378/30.10.2014.

Urmare a procedurii de concesiune prin negociere directă, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare, organizată de concedent la data de 06.07.2015, părțile au convenit încheierea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 79 mp, din Municipiul Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, Str. Tineretului , adiacent bloc 104 și bloc 205 , aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

II Obiectul contractului de concesiune

- 1) Obiectul contractului de concesiune este concesiunea terenului situat în intravilanul Municipiului Giurgiu cu suprafață de 79 mp, din Municipiul Giurgiu, Str. Tineretului , adiacent bloc 104 și bloc 205, conform H.C.L.M. nr.378 /30.10.2014, în conformitate cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevențe.
- 2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: terenul în suprafață de 79 mp.
- 4) Predarea - primirea terenului în suprafață de 79 mp se va face între concesionar și concedent cu răspunderea Direcției Patrimoniu - comp. Patrimoniu Evidența Proprietății și Cadastru .

III. Termen

- 1) Durata concesiunii este de **5 ani** , de la data semnării prezentului contract de concesiune.
- 2) Contractul de concesiune poate fi prelungit în condițiile legii, conform art.22, din Legea.nr.50/1991.

IV. Redevență

- 1) Valoarea redevenței anuale este de **570 euro / an, fără TVA** , estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru și va fi achitată trimestrial de la data încheierii contractului de concesiune.
- 2) Valoarea totală a redevenței, este de **2850 euro fără TVA.**

V. Garanția

- 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 **142.50 euro**, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 93 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent Bloc 104 si Bloc 205

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

C U P R I N S

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 28654/04.06.2020 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 93 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 93 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Strada Tineretului adiacent BI 104 si BI 205 conform CF 39735. Terenul ce urmeaza a fi concesiunat 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. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 93 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, BI33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

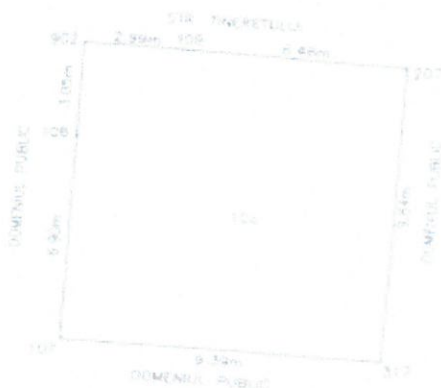
CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

LOCALIZARE a Proprietatii din Strada Tineretului adiacent bl.104 si bl.205:

Terenul analizat este ocupat cu o constructie comerciala, magazin mixt care nu apare in actele primite pentru evaluare .

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in partea mediana a Municipiului Giurgiu, pe strada Tineretului.



Proprietatea teren intravilan cu destinatia curti-constructii a fost identificata in baza adresei si cu ajutorul a doua coordonate stereo (578420,268020; 578400,268020) din planul de amplasament datat aprilie 2019;

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 ANCPPI; proprietatea teren este înscrisă în acest sistem de date:

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

Accesul la proprietate se realizează direct din strada Tineretului strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public.

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

- Adresa: Str Tineretului adiacent bl.104 si bl.205
- Suprafata: 93 mp
- Numar cadastral: 39735
- Carte Funciara: 39735

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 93 mp avand o deschidere de 9.47 ml la strada Tineretului, strada asfaltata in partea de nord 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 construibil;
- Zona este caracterizată ca rezidentiala cu case;
- Amplasamentul nu este împrejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila; In zona nu 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, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Limitele terenului analizat:

- la Nord: strada Tineretului pe o latura de 9.47 ml
- la Sud: domeniu public cu un front de 9.39 ml
- la Est: domeniu public cu un front de 9.84 ml
- la Vest: domeniu public cu un front de 9.95 ml

Constructia-Minimarket ANDY

- Adresa: Str Tineretului adiacent bl.104 si bl.205
- Suprafata : aproximativ 93 mp (conform laturilor din planul de amplasament si delimitare a imobilului)
- Regim de inaltime: P
- 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, B133, 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 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 93 mp situat in Strada Tineretului adiacent nr Bl 104 si Bl 205 este de 971 lei echivalentul a 201 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 971 lei/an fara TVA echivalentul a 201 euro.

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

JustConta Business SRL

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



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.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

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

Subconcesionarea este interzisa.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, 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 acesteia, 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



**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR
GENERAL**



JustConta Business SRL

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

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