

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea contractului de novație între Municipiul Giurgiu și  
Societatea Comercială DIPLOMATIC CAR SERVICE 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.30.481/15.06.2020;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și al Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.31.516/19.06.2020;
- cererea Societății Comerciale DIPLOMATIC CAR SERVICE S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.24.470/12.05.2020;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.1609 - 1614 din Noul Cod Civil, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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 încheierea contractului de novație la contractul de închiriere nr.13.158/18.03.2019, între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială Diplomatic Car Service S.R.L., conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**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.30.486/15.06.2020, privind stabilirea redevenței anuale a terenului în suprafață de 18,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada Nicolae Bălcescu, nr.6, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**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 DIPLOMATIC CAR SERVICE S.R.L..

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Dragomir Ion**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 25 iunie 2020  
Nr. 230

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, 1 vot împotriva, din totalul de 21 consilieri prezenți

Anexa 1  
la HCL  
nr. 230/25  
de sed

**CONTRACT DE NOVAȚIE Nr. \_\_\_ / \_\_\_ 2020**  
**LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 13158/18.03.2019**

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în Bulevardul București nr.49 - 51, reprezentat legal prin **Primar Barbu Nicolae**, cod fiscal 4852455, cont IBAN RO04TREZ32121A300530XXXX, în calitate de **Concedent**,

și

**S.C. DIPLOMATIC CAR SERVICE**, cu sediul în Municipiul București, Strada Jules Michelet nr. 10, camera 1, etaj 1, Ap.2, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului J40/6989, CUI:36090896 reprezentată prin administrator **DUMITRU AURELIAN TRAIAN** în calitate de **Concesionar**

au convenit să încheie prezentul contract de novație la contractul de închiriere nr.13158/18.03.2019 cu următoarele clauze:

**Art.1.** La data prezentei încetează contractul de închiriere nr. 13158/18.03.2019 și părțile convin să noveze contractul de închiriere încheiat în data de 18.03.2019 între Municipiul Giurgiu și S.C. Diplomatic Car Service , prin schimbarea cauzei contractului din contract de închiriere în contract de concesiune.

**Art.2.** Suprafața concesionată este de 18 mp. , suprafață care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscris în CF nr. 40226, având număr cadastral 40226.

**Art.3.** Prețul total al concesiunii este de 30.110 lei.

**Art.4.** Redevența anuală este în valoare de 1205 lei, care se va plăti anual până cel târziu la 31 martie.

**Art.5.** Durata contractului de concesiune este pe o perioadă de 25 ani, de la data semnării.

**Art.6.** Prezentul contract reprezintă voința părților de a transforma contractual de închiriere în contract de concesiune, respectând întrutotul clauzele contractului care a fost novat.

Prezentul contract a fost semnat de către părți astăzi \_\_\_\_\_ fiind întocmit în 3 (trei) exemplare.

**CONCEDENT,**

**CONCESIONAR,**

**MUNICIPIUL GIURGIU**

**S.C. DIPLOMATIC CAR SERVICE S.R.L.**

**PRIMAR,  
BARBU NICOLAE**

**SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI  
Băiceanu Liliana**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
Director Executiv,  
Cristea Ioana**

**DIRECȚIA PATRIMONIU  
Director Executiv,  
Trăistaru Cristian**

**DIRECȚIA JURIDICĂ  
ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,  
Director Executiv,  
Sima Dan Valentin**

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,  
EXECUTARE CONTRACTE  
Burcea Mădălina**

**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR  
GENERAL**



# Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-  
constructii



Beneficiar: Primăria Mun Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării: Evaluator Corabie Iulian

Iunie 2020

JUSTCONTA BUSINESS SRL

**CUPRINS**

**SINTEZA EVALUARII**

**DECLARATIA DE CONFORMITATE**

**Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA**

- 1.1 Identificarea proprietatilor-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare
- 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 bunurilor

**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 Evaluare teren prin comparatii de piata
- 5.2 Evaluare teren prin capitalizarea venitului
- 5.3 Estimarea chiriei (redeventei) minime

**Capitolul 6. CONCLUZII**

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Opinia evaluatorului

*Anexe:*

*Comparabile teren (vanzare si inchiriere)*

*Documente*

*Fotografii*

JUSTCONTA BUSINESS SRL



# 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 cu legitimația 18059, 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 destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

## SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatilor:	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Str Nicolae Balcescu 6, adiacent bl 32/1001, Giurgiu, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Expert evaluator Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	11.06.2020
Data inspectiei:	11.05.2020
Data raportului:	11.06.2020
Curs valutar de referinta:	1 EUR=4.8338 LEI

### Situatia proprietatilor 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.

Valorile de piata estimate a bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 11.06.2020, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,8338 lei /EURO sunt:

**VALOARE PROPRIETATE 6.229 EUR echivalent 30.110 RON**

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

VALOARE REDEVENTA ANUALA

249 euro echivalent 1.204,39 lei

JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## 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.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimata este valabila in condițiile 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 declar în cunoștința de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectându-se 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, certific 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, certific 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, certific că nu am 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 îmi 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 mi-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

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

Analizele și opiniile mele 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





# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

### 1.1. Identificarea proprietatii – definirea temei – scopul si data evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie *bunul imobil-teren, destinatia curti-constructii care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu judet Giurgiu, situat pe Strada Nicolae Balcescu 6, adiacent bloc 32/1001, in suprafata de 18 mp.*

**Raportul de evaluare** a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata in vederea concesiunii.

**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 evaluarii:** Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii si stabilirii redeventei minime anuale

**Data evaluarii:** 11.06.2020

**Data inspectiei:** 11.05.2020

**Data raportului:** 11.06.2020

### 1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Adresa: B-dul Bucuresti nr 49-51, Cod Poștal: 080044

E-mail: [primarie@primariagiurgiu.ro](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro); Telefon: 004 0246.211.627; 215.631; Fax: 004.0246.215.405

Mobil: 004.0372.735.333

### 1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI, Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2020

Tel: 0758 318 256; E-mail: [raluca@jconta.ro](mailto:raluca@jconta.ro)

### 1.4. Surse de informare

- ✓ Adresa nr 24.733/13.05.2020 emisa de Consiliul Local al Mun Giurgiu
- ✓ Carte funciara nr.40226, cerere nr.82368/11.12.2019.
- ✓ Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1/01.10.2019.
- ✓ Autorizatie de construire nr.69/28.05.2019
- ✓ Hotararea nr 418/01.11.2019 emisa de Consiliul Local al Mun Giurgiu;
- ✓ Plan de situatie scara 1:200;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu directionare pe:
  - SEV 100 – Cadrul general
  - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii

JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- 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
- ✓ Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare
- ✓ Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate

## 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 PROPRIETATILOR DE EVALUAT

### 2.1. Situatia juridica

Situatia juridica actuala a bunului care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu este cuprinsa in extrasul de carte funciara nr.40226, Adresa emisa de Directia Patrimoniu puse la dispozitie de catre Primaria Municipiului Giurgiu.

Am avut la dispozitie un Extras de carte funciara, proprietatea este intabulata, nr.cadastral 40226.

Mențiuni referitoare la sarcini: 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:

- ✓ Adresa nr 24.733/13.05.2020 emisa de Consiliul Local al Mun Giurgiu;
- ✓ Carte funciara nr.40226, cerere nr.82368/11.12.2019.
- ✓ Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1/01.10.2019.
- ✓ Autorizatie de construire nr.69/28.05.2019
- ✓ Hotararea nr 418/01.11.2019 emisa de Consiliul Local al Mun Giurgiu;
- ✓ Plan de situatie scara 1:200

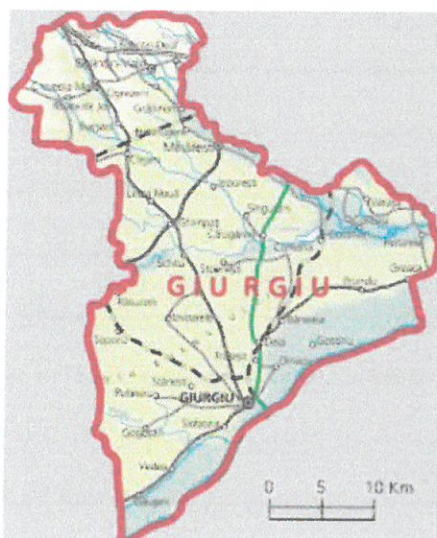
JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietăților

Giurgiu este un județ situat în sudul României. Reședința județului este municipiul Giurgiu. Județul Giurgiu, având o suprafață totală de 3.526 km<sup>2</sup> este parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia. Giurgiu se află la granița cu Bulgaria, fiind situat la nord de Dunăre.

Municipiul Giurgiu este localitate de Rang II (municipiu de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități), în conformitate cu Legea nr. 351/2001 și este centru urban în Regiunea Sud Muntenia.



Populația Municipiului Giurgiu: Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial în ultimul deceniu, scăderea fiind generată în principal de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor.

Conform ultimelor date oficiale (recensământul din anul 2011), numărul total al locuitorilor municipiului este de 61.353 locuitori, din care 48,9 % bărbați. Numărul locuitorilor municipiului Giurgiu s-a modificat substanțial (-10%) în ultimul deceniu, scăderea de la 68.537 locuitori (anul 2002) fiind generată, în principal, de migrația forței de muncă în spațiul comunitar, dar și de mutarea în mediul rural a celor disponibilizați din sectoarele industrial și al serviciilor. Totuși, se constată că structura de vârstă este sănătoasă cu populație puternică, aproape două treimi aptă de muncă, din care două treimi formată profesional, cu repartiție egală între bărbați și femei și cu 13% pensionari. Tineretul sub 25 de ani reprezintă circa un sfert din întreaga populație.

Istoria Municipiului Giurgiu: Cu toate că orașul Giurgiu are câteva sute de ani în vechime, județul Giurgiu este relativ nou. Teritoriile pe care se află astăzi județul au fost fie parte din județul Vlașca sau Imperiul Otoman (prin raiaua Giurgiu), ori împărțite între regiunea Teleorman și regiunea București. Între 1952-1954, regimul comunist, sprijinit de URSS, a construit Podul Giurgiu-Ruse (sau Podul Prieteniei), primul pod peste Dunăre care leagă România de Bulgaria. Giurgiu a fost declarat municipiu la 17 februarie 1968. Tot atunci, teritoriul actual al județului a fost înglobat în județul Ilfov, cu reședința la București. În 1981, o reorganizare administrativă regională a dus la divizarea județului Ilfov, partea sa vestică și central-sudică au format actualul județ Giurgiu

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Economia Municipiului Giurgiu: În prezent, sectorul economic al municipiului este dominat de Port și Zona Liberă Giurgiu, sens în care investiția concernului austriac VOESTALPINE a devenit un reper important pentru economia locală.

Puncte de interes turistic al Municipiului Giurgiu: Turnul cu ceas, Podul Prieteniei, Insula Mocanu, Situl arheologic „Malul Roșu”, Strada Tabiei - ruinele fortificației Tabiei, Teatrul Valah, Muzeul de istorie, Biserica Smarda, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Gara centrală, Biserica Greco-Catolică (pictată de Gheorghe Tattarescu), Biserica Catolică, Centrul cultural Ion Vinea, Ateneul, Mănăstirea Sf. Nicolae, Grădina Alei (printre primele grădini publice realizate în România), Ruinele cetății medievale, Podul Bizetz - primul pod în curbă din Europa, Portul Ramadan, Canalul Cama (Florilor sau Sf. Gheorghe), Gara Giurgiu Nord, Gara fluvială și faleza.

## Teritoriul administrativ al Municipiului Giurgiu:

- Suprafața totală de teren intravilan și extravilan este de 5.233,31 ha, din care:

Teren intravilan: **2.358,28 ha**    Teren extravilan: **2876,03 ha**

- Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, din care:
- |                   |                              |                           |              |
|-------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|
| suprafață arabilă | livezi și pepiniere pomicele | vii și pepiniere viticole | pășuni       |
| <b>1.691 ha</b>   | <b>6 ha</b>                  | <b>108 ha</b>             | <b>58 ha</b> |

- Municipiul dispune și de:  
spații verzi: **40 ha**    parcurile și grădinile publice: **10 ha**

- Suprafața locuită a municipiului este de 923.705 mp, din care:  
proprietate privată: **896.641 m<sup>2</sup> (97.1%)**    proprietate de stat: **27.064 m<sup>2</sup> (2.9%)**

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

**Sistemul medical** municipal este format din spital, cabinete medicale, farmacii și societăți comerciale cu profil medical, iar infrastructura constă în Spitalul Județean de Urgențe (cu o capacitate de 434 paturi și ambulatoriu de specialitate), 27 cabinete medicale medicină de familie, 25 cabinete medicale de stomatologie, 33 cabinete medicale de specialitate, 22 farmacii și 7 operatori privați în domeniu.

**Alimentarea cu energie electrică.** În municipiul Giurgiu, furnizarea de energie electrică se face de către ENEL Energie Muntenia, iar distribuția energiei electrice se face prin linii aeriene și subterane. În anul 2010, ENEL Energie Muntenia a distribuit în Giurgiu 111.704 MWh. Rețeaua de distribuție de joasă tensiune este preponderent în cablu, în zonele centrale și în zonele de blocuri de locuințe, fiind alcătuită în mare parte din linii subterane.

**Alimentare cu apă potabilă și canalizare.** La nivelul județului se află în derulare proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, prin care municipiul Giurgiu, ce deține ponderea cea mai mare a investițiilor, 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, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate.

**Alimentare cu gaze naturale.** În municipiul 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

JUSTCONTA BUSINESS SRL

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

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 bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

**Alimentarea cu energie termică.** În municipiul Giurgiu, distribuția și furnizarea energiei termice este asigurată în regim centralizat de către Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice - RADET Secția Giurgiu Termoficare. Reabilitarea infrastructurii de producere, transport și distribuție energie termică a orașului prin repararea, înlocuirea traseelor, extinderea și modernizarea punctelor și centralelor termice, a rețelelor de distribuție și contorizarea consumatorilor au făcut obiectul priorităților de investiții din perioada 2009-2013.

**Rețelele de transport (primare) și distribuție (secundare) a energiei termice.** Lungimea totală a rețelelor de transport agent termic din municipiu este de 50,8 km rețea (tur/retur), dintre care 28,2 km rețea supraterană, cu o vechime de peste 20 ani, generând pierderi de agent termic și căldură (18,7 %). Rețeaua are izolație clasică cu vată minerală, cu o uzură a conductelor de circa 30 %, iar al izolației de circa 60 %. Restul rețelei (22,6 km) este compusă din rețele subterane aflate în bună stare, fiind reabilitate în proporție de 100 % cu conducte preizolate. Rețelele de distribuție agent termic au fost reabilitate în proporție de 73,56 %.

**Punctele termice.** În municipiul Giurgiu, funcționează 33 de puncte termice și 97 module de scară de bloc, ce alimentează agenți economici, instituții publice și case particulare.

**Iluminatul public.** În municipiul Giurgiu, există 53 posturi de transformare ce alimentează iluminatul public prin intermediul punctelor de aprindere și 80 de puncte luminoase repartizate pe 131 km (lungimea străzilor). Rețeaua de alimentare cu energie electrică a sistemului de iluminat public se află la momentul actual, în proprietatea societății ENEL, excepție făcând rețelele electrice realizate pentru extinderea sistemului. În municipiul Giurgiu, serviciul de iluminat public este asigurat de S.C. Giurgiu Servicii Locale S.A.

**Transportul public.** În municipiul Giurgiu, transportul public este asigurat de S.C. TRACUM S.A., societate comercială înființată de Consiliul Local al municipiului, care este și acționar unic, societate licențiată de A.N.R.S.C. Parcul auto destinat transportului public de călători este format din 8 autobuze, ce circulă pe patru trasee urbane, cu o lungime totală de circa 60 km, deservind cele mai dense cartiere din municipiu. Obiectivul primăriei Giurgiu este ca rețeaua de transport public să permită oricărui călător să ajungă, mergând pe jos, de la locuința sa, la cea mai apropiată stație, în cel mult 5-10 minute (distanță de sub 350 m corespunzătoare unui ritm mediu).

*Amplasamentul este localizat în zona centrală a Municipiului Giurgiu, în zona Piața Mare, într-o zonă cu vază comercială, cu acces la transportul în comun, având în apropiere parcuri, instituții ale statului (Casa Județeană de Asigurări de Sănătate, Direcția de Taxe și Impozite Locale, Comisariatul pentru Protecția Consumatorilor, Casa Județeană de Pensii, Tribunalul și Judecătoria Giurgiu, etc), instituții de cultură (Biserica Adormirii Maicii Domnului), instituții de învățământ (Colegiul Național Ion Măiorescu Școala gimnazială Mihai Eminescu), unități medicale (Spitalul Județean Giurgiu, clinica Sănătate, Centrul Medical Ema), pietre și centre comerciale (Mega Image, Piața Mare).*

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Localizarea proprietatii in partea centrala a Municipiului Giurgiu



Terenul subiect al evaluarii situat pe Strada Nicolae Balcescu adiacent bl 32/1001

Pe terenul analizat se afla o constructie cu structura metalica cu regim de inaltime parter.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in apropiere de Piata Centrala.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Strada Nicolae Balcescu (DJ 507) strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public trecand prin partea de vest a proprietatii, iar accesul pietonal se realizeaza din toate cele 4 colturi ale terenului.

### ➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Strada Nicolae Balcescu 6, adiacent bl 32/1001

Suprafata: 18 mp

Numar cadastral: 40226

Carte Funciara: 40226

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 18 mp situat pe trotuarul dintre bloc 32/1001, bloc 32 piata, Strada Nicolae Balcescu si parcarea betonata dintre blocuri si este ocupat de un spatiu comercial, construit in anul 2019.

- Utilități: toate utilitatile disponibile pe teren
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca fiind mixta;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulata, patrata;



Limitele terenului analizat:

- la Nord: alee acces pietonal
- la Est: alee acces pietonal
- la Vest: alee acces pietonal
- la Sud: alee acces pietonal

### ➤ Constructia

Adresa: Str Nicolae Balcescu nr 6, adiacent bl 32/1001

JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Suprafața : 18 mp

Regim de înălțime: P

Anul PIF: anul 2019

Construcția beneficiază de utilitățile: electricitate;

Structura de rezistență metalică

Acoperiș: tablă metalică

Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan.

Există instalație de aer condiționat.

Finisaje: medii

Proprietatea este utilizată.

## Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

Piata imobiliara se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri. Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat. În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Pentru anul 2020, studiile de piață consultate până la data redactării lucrării arată următoarele tendințe exemplificate mai jos.

Pentru segmentul rezidențial :

- creșterea ușoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numărului de tranzacții;
- stabilizarea pieței ;
- menținerea încrederii populației în investițiile de tip imobiliar ;
- creșterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente în vile și apartamente cu confort sporit în imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend ușor ascendent, în special pe zona spațiilor mari de birouri
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spații comerciale :

- cerere de cumpărare în creștere ;
- tendința chiriasilor de a renunța la închiriere și a opta pentru cumpărare.

Pentru segmentul spații industriale: cererea în ușoară scădere.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Pentru segmentul terenuri :

- piața relativ stabilizată ;
- creșterea prețurilor pentru terenuri extravilane ;
- re consolidarea încrederii investitorilor.

Prețurile locuințelor din Municipiul Giurgiu sunt destul de mici, dar acestea pot să varieze în funcție de locație, suprafață, dotări, finisaje, compartimentare și alte aspecte. Pentru garsoniere, prețurile pot începe de la 6000 EUR și pot ajunge și la 22.000 EUR, în funcție de locație, confort sau suprafață.

În privința apartamentelor de 2 camere, prețurile pot fi chiar mai mici de 15.000 EUR în unele cazuri, dar pot și urca la valori de peste 40.000 EUR. Ofertele pentru apartamentele de 3 camere variază de la valori de 20.000 EUR (sau chiar mai mici), până la valori de peste 50.000 EUR. Pe piața imobiliară din Giurgiu, apartamentele de 2 și 3 camere sunt cele mai căutate pentru că oferă spațiu și confort suficient la prețuri foarte bune. Astfel de locuințe pot fi achiziționate prin bani cash, credit bancar, sau chiar prin Programul „Prima Casă”.

### 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. *Proprietatile imobiliare 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..

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietățile imobiliare, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este “teren pentru dezvoltari mixte” și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

### Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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 :

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- demolare constructii si vanzare teren liber - adecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare industriala - inadecvata
- utilizare comerciala - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – Da, cu cheltuieli
- utilizare rezidentiala - Nu
- utilizare industriala/comerciala – Da
- utilizare cladiri si constructii interes public -Nu

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "teren pentru construcții dezvoltare comerciala" și evaluarea s-a facut în această ipoteză.

## Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

### 4.1. Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:

**Valoarea de piata:** Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

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

JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- ❖ *Valoarea globală estimată pentru activele imobiliare (teren, clădiri și construcții speciale) nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.*
- ❖ *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietățile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de către evaluator.*
- ❖ *Nu s-au făcut investigații și nu s-au inspectat acele părți ale proprietății ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și am presupus că acele părți sunt în stare tehnică bună, în conformitate cu normele de funcționare a elementelor respective și cu efectele care se pot constata prin inspectia părților vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al clădirilor. Se presupune că nu există aspecte ascunse ale construcțiilor, care ar avea ca efect influențarea negativă a valorii estimate.*

## 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 evaluatori de pe piața specifică locală.*
- ❖ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ❖ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acestia la data evaluării.*

## Capitolul 5 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

### 5.1 Evaluarea terenului prin comparații de piață

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

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

Grila de comparații de piață:

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	18	445	330	700	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		155	164	70	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	imobilizare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-23	-25	-11	
Pret ajustat(EURO/mp)		131.80	139.09	59.50	
Drepturi de proprietate	Integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		131.80	139.09	59.50	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau 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)		131.80	139.09	59.50	
Condiții de piata	Actuale				nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim
Ajustare (%)	11.06.2020	29.04.2020	16.04.2020	20.04.2020	3 luni;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		131.80	139.09	59.50	
Localizare	Str Nicolae Balcescu	Str Episcopiei	Str Calugareni	Str Rozelor	Ajustare negativa comp A si B deoarece au amplasarea mai favorabila si ajustare poz comp C pentru o amplasare mai puțin favorabila;
Ajustare (%)		-10%	-10%	35%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-13.18	-13.91	20.83	
Preț corectat (EURO/mp)		118.62	125.18	80.33	
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)		118.62	125.18	80.33	
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	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)		118.62	125.18	80.33	
Utilitati	el, restul la limita	similar	similar	similar	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		118.62	125.18	80.33	
Suprafata	18	445	330	700	Ajustare negativa comp A si B pentru suprafata de teren mult mai atractiva, recunoscuta de catre piata
Ajustare (%)		-7%	-15%	10%	si ajustare pozitiva comp C pentru suprafata mult mai mare;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-8.30	-18.78	8.03	
Pret ajustat(EURO/mp)		110.31	106.40	88.36	
Front stradal (ml)	4.20 ml	30 ml	14.5 ml	app 13 ml	Ajustare negativa tuturor comp pentru un front stradal mai mare, comparativ cu cel al proprietatii
Ajustare (%)		-10%	-5%	-5%	subiect;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-11.03	-5.32	-4.42	
Pret ajustat(EURO/mp)		99.28	101.08	83.94	
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)		99.28	101.08	83.94	
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)		99	101	84	
Corecție totală netă (EURO)		-56	-63	14	
Corecție totală netă (%)		-36%	-38%	20%	
Corecție totală brută (EURO)		56	63	44	
Corecție totală brută (%)		36%	38%	63%	
Suprafata teren (mp)	18				
Valoare estimata (Euro/mp)	99 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	1,782 €				
Valoare estimata teren (Ron)	8,614 lei				

Valoarea de piata a terenului este: 99 euro/mp echivalent 1.782 Euro si 8.614 lei.

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

### **5.2 Evaluarea terenului prin capitalizarea venitului**

Avand in vedere scopul evaluarii precum si potentialul de dezvoltare de care beneficiaza amplasamentul in cadrul zonei, in opinia evaluatorului, valoarea tine cont de rezultatul metodei capitalizarii venitului. Chiriile găsite variază între 0.15 euro/mp/luna si 10 euro/mp/luna si sunt exemplificate in anexa la raport.

Piata chiriilor pentru terenuri este destul de slab reprezentata, majoritatea terenurilor care se inchiriaza se preteaza unor activitati comerciale; Avand in vedere amplasarea terenului pe strada Nicolae Balcescu, in zona centrala a Municipiului Giurgiu, acesta se preteaza unor activitati comerciale/birouri. Proprietățile din aceasta zona centrală își conservă valoarea cel mai bine pe termen lung, astfel incat investitorii care au un apetit de risc mai mare să investească în dezvoltări imobiliare în zona centrală. Avand in vedere cele mentionate mai sus, precum si destinatia zonei in care se afla terenul analizat consideram ca valoarea chiriei se situeaza peste valoarea de 2.5 euro/mp/luna, aceasta fiind o valoare prea mica pentru chiria unui teren avand o destinatie mixta:comercial/birouri situat in zona centrala, cu vad comercial a municipiului Giurgiu.

Ipotetic valoarea terenului (din analiza vanzarii de terenuri din zona analizata, care se situeaza între 70-164 euro/mp): rezultand o valoare a terenului de 99 euro/mp, astfel incat rezulta o valoare a proprietatii de piata ce se situeaza la: 1.782 euro

Suprafata terenului de 18 mp

Chiria estimata(ipotetic): 3 euro/luna/mp

Venit total/luna: 18 mp X 3 euro/luna/mp = 54 euro

Venit total/an: 54 euro x 12 luni = 648 euro

Cheltuieli in sarcina proprietarului (impozitul, asigurarea, management proprietate):  $(1\% \times \text{val proprietate} + 0.3\% \times \text{val proprietate} + 0.3\% \times \text{venit anul}) = 18 \text{ euro} + 5 \text{ euro} + 2 \text{ euro} = 25 \text{ euro}$

Venit efectiv anual proprietate: 648 euro – 25 euro = 623 euro/an

Rata de capitalizare: 10%

Valoarea proprietatii:  $623/10\% = 6.229 \text{ euro}$  respectiv 30.110 Ron

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

<b>Metoda Capitalizarea venitului</b>			
<b>Descriere</b>	<b>UM</b>	<b>Valori</b>	<b>€</b>
<b>I. Venituri</b>			
Suprafata (mp)	<b>18</b>		
Chirie de piata euro/mp	3.0		
Grad de neocupare	0%		
<b>Venit total/luna (euro)</b>			<b>54</b>
<b>VENIT TOTAL/AN (euro)</b>			<b>648</b>
<b>2. Minus costurile proprietarului:</b>			
Cheltuieli cu impozitul	%	1.00%	18
Cheltuieli cu asigurarea	%	0.30%	5
Cheltuieli cu managementul proprietatii	%	0.30%	2
<b>Total costuri proprietar (euro)</b>			<b>25</b>
<b>3. Venit Net Efectiv(VNE) (euro)</b>			<b>623</b>
Rata de capitalizare			10.00%
<b>Valoarea estimata a proprietatii (euro)</b>			<b>6,229</b>
<b>Valoarea estimata a proprietatii (ron)</b>			<b>30,110</b>

### 5.3 Estimarea chiriei (redeventei) minime

Avand in vedere faptul ca: exista un contractului de inchiriere nr.13158/18.03.2018 prin care societatea Diplomatic Car Services SRL inchiriaza de la Municipiul Giurgiu terenul subiect la un pret de 3.16 lei/mp/zi, reprezentand 11.50 euro/zi, adica 1672 lei /luna pentru intreaga suprafata, si ofertele de inchiriere existente pe piata, la momentul evaluarii, consideram ca evaluarea prin venit este mai oportuna in acest caz.

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea este a fost evaluata la 6.229 euro, echivalent 30.110 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuala = 6.229 euro / 25 ani = 249,16 euro/an

**Valoarea redevantei minime anuala 249,16 euro echivalent 1.204,38 lei**

## Capitolul 6: CONCLUZII

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

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

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda venitului, 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 venit, existând chiar o chirie fermă, contract de închiriere, 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 venit suficientă pentru evaluarea terenului subiect.**



**Sinteza rezultatelor evaluării**

**VALOARE PROPRIETATE 6.229 EUR echivalent 30.110 RON**

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

VALOARE REDEVENȚA ANUALĂ

**249 euro echivalent 1.204,38 lei**

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

Evaluator autorizat  
membru titular ANEVAR  
Corabie Iulian



## ANEXE

Comparabile inchiriere teren:

1. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/portul-giurgiu-investitie/h432018e296h792dd2h24hehgd11hf55.html>

Portul giurgiu- investitie  
Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

10 EUR

0722294864



Mesaj

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 1025

Reporteaza

costel

Vezi toate anunturile

Urmareste



### Specificatii

Front stradal	14	Destinatie	Comercial
Numar fronturi	2	Latime drum acces	6
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat strad...	Alte caracteristici	Acces auto. La sosea, O...
+		+	

### Descriere Imobiliare

Ofer in chirie teren ,dreptunghiular , deschidere 14 ml , latime 8 ml , pozitionat in centrul falezii Dunarii

. Ideal afacere fastfood / cafenea .

Pref 10 EURO / MP , NEGOCIABIL

COSTURILE CU UTILITATILE SE VOR ACHITA DE CHIRIAS SI SE VOR SCADEA DIN CHIRIE .

CURRENT PE TEREN . APA LA 20 m . CANALIZARE LA 5 m .

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

2. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-intravilan-34033-mp-proprietar/78086175796b6751.html>

Teren giurgiu intravilan 34033 mp proprietar

3 600 EUR

0735031550

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Modificat: 19.04.2020, 12:04:22



Message

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

Vizualizat: 915

Raporteză



Victor

Telefon validat  
Mergi la anunturile



## Specificatii

Suprafata terenului 34033 0 m<sup>2</sup>

## Descriere Imobiliare

Proprietar inchiriez teren intravilan Giurgiu, suprafata totala 34030 mp, din care suprafata betonata 18841, Sos. Bucuresti km 5, disponibilitate imediata, pret 5000 euro +TVA, negociabil, acces din Sos Bucuresti, strada betonata ( punct de reper Duna Pan ) telefonsuprafata totala: 34033

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 3. Oferta chirie -contract inchiriere

### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr.13.158/18.03.2019

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Municipiul Giurgiu**, cu sediul în Giurgiu, b-dul București, nr 49-51, reprezentat legal prin Primar Barbu Nicolae și Secretar Băiceanu Liliana, în calitate de proprietar și administrator al terenurilor ce aparțin domeniului public și privat, cod fiscal - 4852455, telefon 0246/213588, fax 0246/215405,

și

**S.C. DIPLOMATIC CAR SERVICES S.R.L.**, cu sediul în București, Str. Jules Michelet, nr.10, Camera 1, Etaj 1, Ap.2, având număr de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului J40/6989, cod unic de înregistrare fiscală 36090896, reprezentată prin administrator Durintru Aurelian Traian, cu domiciliul în Giurgiu, Str. Nikolai Gogol, Bl.B2/1B, Ap.4, identificat prin CI, seria GG, nr.300400, CNP 1780821520053, în calitate de chiriaș, au convenit încheierea prezentului contract de inchiriere cu respectarea următoarelor clauze:

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1: Proprietarul asigură chiriașului folosința terenului în suprafață de 17,64 mp., situat în Strada Nicolae Bălcescu, adiacent bloc 32/1001, în vederea desfășurării activității de prestări servicii.

Art. 2: Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 3: Proprietarul predă locatarului bunul închiriat începând cu data de 18.03.2019.

Art. 4: Proprietarul predă locatarului bunul(terenul) închiriat în bună stare.

Art. 5: Bunul închiriat este dat în folosința chiriașului pentru realizarea unei construcții provizorii după obținerea avizelor necesare și autorizației de construire.

#### III. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.6: Prețul chiriei este de 3,16 lei /mp/zi conform formularului licitației publice nr.6869/12.02.2019 și Raportului comisiei de inchiriere nr.7700/15.02.2019.

Art. 7: Chiriașul va plăti chiria lunar, începând cu data de 18.03.2019.

Art.8: Cuantumul chiriei este cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.5/2019, iar majorările de întârziere sunt cele prevăzute de art.183, alin.2 din Legea 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, astfel nivelul majorărilor de întârziere, în cazul obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, acestea urmând să fie actualizate în funcție de modificările legislative ulterioare.

Art.9: Încasarea chiriei din executarea contractului se va face prin Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Art.10: Taxa se poate modifica conform legislației în vigoare

## IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 11 : Termenul de folosință este de 3 ani, începând cu data încheierii contractului, cu drept de prelungire prin acordul părților.

Art.12: Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată prin acordul scris al ambelor părți, cu avizul Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Art.13: Durata prezentului contract de închiriere va putea fi prelungită prin acordul scris al ambelor părți, prin act adițional, cu avizul Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

## V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 14: Proprietarul va preda chiriașului bunul închiriat, în condițiile stabilite de comun acord, începând cu data de 18.03.2019.

Art. 15: Pe toată durata contractului, proprietarul îl va garanta pe chiriaș contra oricărei tulburări de drept, nu-l va stănjeni pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nu va face acte care ar putea restrânge folosința acestuia decât în cazuri de urgență datorate desfășurării de lucrări edilitare de interes local, cu acordul ambelor părți și avizul Consiliului Local Giurgiu.

## VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art.16: Chiriașul se obligă ca pe toată durata închirierii să păstreze destinația terenului închiriat.

Art. 17 : Chiriașul nu va schimba destinația terenului închiriat.

Art. 18: Chiriașul se obligă să plătească proprietarului chiria la termenul scadent convenit în contract.

Art.19: Pe toată durata închirierii chiriașul va lua măsuri pentru separarea contorizării utilităților consumate (va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv gaz, energie electrică, telefon, apă-canal, degajarea gunoului).

Art.20: Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de reparații ale infrastructurii terenului închiriat dacă sunt determinate din culpa sa.

Art.21: Chiriașul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale.

Art.22: Chiriașul îi va permite proprietarului să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia.

Art.23: Chiriașul îl va înștiința imediat pe proprietar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

Art.24: Chiriașul are obligația de a dota spațiul realizat corespunzător normelor PSI în vigoare, acesta făcându-se răspunzător de pagubele pricinuite de un incendiu dacă nu va dovedi că acesta a provenit dintr-un caz fortuit sau de forță majoră.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Art.25: Chiriașul, la expirarea acestui contract, va restitui proprietarului bunul închiriat împreună cu toate modificările, modernizările și schimbările structurii bunului închiriat efectuate cu acordul scris al proprietarului.

## VII. FORȚA MAJORĂ

Art. 26: Forța majoră exonerează părțile contractante de orice răspundere în îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pentru perioada în care acesta acționează.

Art. 27: Partea care din forță majoră nu își poate îndeplini obligațiile contractuale, va înștiința în scris cealaltă parte contractantă în cel mult 5 (cinci) zile de la data apariției acestei situații.

Art.28: Contractul se consideră suspendat pe durata existenței situației de forță majoră.

Art.29: Omisiunea de a anunța în scris apariția situației de forță majoră atrage răspunderea civilă contractuală a părții aflată în această situație.

## VIII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE, REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.30: Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile.

Art.31: Pentru neplata chiriei timp de 3 luni consecutiv, proprietarul va proceda la rezilierea contractului de drept și evacuarea chiriașului după terenul ocupat pe cale administrativă.

## IX. LITIGII

Art.32: Părțile contractante vor depune toate diligențele pentru rezolvarea, pe cale amiabilă, a oricărui litigiu apărut între ele cu privire la derularea prezentului contract.

Art.33: Dacă părțile contractante nu reușesc rezolvarea pe cale amiabilă, eventualele litigii vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Art.34: Orice prevedere care intră în contradicție cu legea română va fi modificată cu acordul scris al părților și avizul Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, fără a fi necesară modificarea întregului contract.

## X. DISPOZIȚII FINALE

Art.35: Prezentul contract este guvernât de prevederile legislației civile.

Art.36: Prezentul contract împreună cu anexele sale, toate purtând semnătura ambelor părți contractante constituie temei de bază în facturarea, decontarea și judecarea eventualelor litigii.

Art.37: Părțile semnatare ale prezentului contract se obligă să nu dezvăluie conținutul acestuia unei terțe părți, fără acordul celorlalți semnatori.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## XI. ALTE CLAUZE

Art.38: Reclamațiile referitoare la executarea contractului, ca și corespondența dintre părți se va face în scris (scrisori recomandate cu confirmare de primire).

Art.39: Prezentul contract poate să înceteze la cererea uneia dintre părți cu un preaviz prealabil de 15 zile.

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data de 18.03.2019.

Acest contract are ca temelie dispozițiile legislației în vigoare.

Contractul a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR :

PRIMAR,

BARBU NICOLAE

SECRETAR,

BĂICEANU LILIANA

VICEPRIMAR,  
Cioacă Ionel

DIRECTOR ECONOMIC,

CRISTEA IOANA

DIRECTOR EXECUTIV,

TRĂISTARU CRISTIAN

SERVICIUL JURIDIC SI  
ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,

GHINCEA VASILE

COMPARTIMENT ÎNCHIRIERE,  
EXECUTARE CONTRACTE

BURCEA MADALINA

CHIRIAȘ:

S.C. DOPLOMATIC  
CAR SERVICES S.R.L.

Administrator,  
Dumitru Aurelian Traian

219 03 18  
an

JUSTCONTA BUSINESS SRL

Comparabile vanzare teren:

1. <https://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-de-vanzare-inchiriere-IDdi19s.html#24fd5798a5>



Vanzator



**Nidelea**

16 ian 2018 - 2020

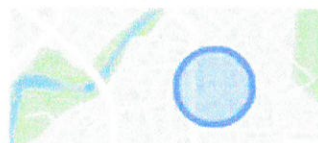
Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Giurgiu, Judet Giurgiu



Teren ultracentral de vanzare/inchiriere

**69 000 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan, **Intravilan**

Suprafata utila: **445 m<sup>2</sup>**

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

## Descriere

Teren ultracentral de vanzare/inchiriere pozitionat pe str episcopiei deschidere 30 m!

Anunt adaugat prin aplicatie gratuita OLX.ro  
Disponibil pentru Android, iOS

Adaugat de pe telefon La 20:45, 29 aprilie 2020

Vizualizari: 1599

Numar anunt: 196386702



2. <https://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-piata-centrala-330mp-deschidere-14-5-m-proprietar-ID1UDuW.html#24fd5798a5>



Vanzator



**Alexandru**

Membru din sept 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Giurgiu, judet Giurgiu

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

**54 000 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de **Proprietar**

Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **330 m<sup>2</sup>**

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

## 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.

Adeaugat La 23:34, 16 aprilie 2020

Vizualizari: 29


Numar anunt: 28274537

Imi place 0

Distribuie


3. <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdfiOI.html#08fc3a3feb>

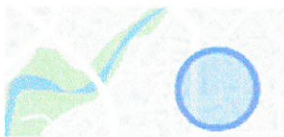
Vanzator



 **Bogdan**  
Nu are încă nici o evaluare  
Anunțate utilizatorului

[Sună vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

Loc de întâlnire



 Giurgiu, Județ Giurgiu




 

## Teren Intravilan

# 70 €

 PROMOVEAZĂ ANUNȚUL  ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofert de **Proprietar** Extravilan / Intravilan: **Intravilan** Suprafața utilă: **700 m<sup>2</sup>**


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

### Descriere

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

Anunț editat prin aplicația premium OLX.ro  
disponibil pentru Android, iOS

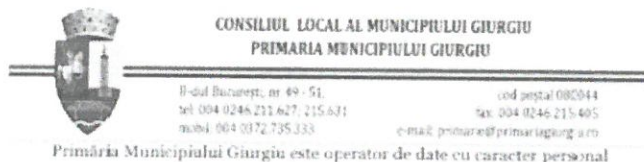
---

 Adaugă de pe telefon La 11:23, 20 aprilie 2020 Vizualizat: 661 Număr anunț: 195739624 [imi place 0](#) [Distribuie](#)



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Documente:



NR. 24.733/13.05.2020

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 18,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Nicolae Bălcescu, nr.6.

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) ale Regulamentului UE 2016/679



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40226 Giurgiu

Nr. cerere	82368
Ziua	11
Luna	12
Anul	2019



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Nicolae Balcescu , Nr. 6, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observatii / Referințe
A1	40226	18	Teren nelmprejmuit. Constructia C1 inscrista in CF 40226-C1: DOMENIU PRIVAT

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>77121 / 19/11/2019</b> Act Administrativ nr. HCLM 418, din 01/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 98495, din 14/11/2019 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 418, din 01/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 54428, din 12/11/2019 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, atestare, dobandit prin Lege. cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU. Domeniu privat	A1
<b>82368 / 11/12/2019</b> Act Administrativ nr. 13.158, din 18/03/2019 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 46159, din 04/10/2019 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 77121, din 19/11/2019 emis de OCPI GIURGIU;	
B2 Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice	A1
B3 Se noteaza contractul de inchiriere nr 13.158/18.03.2019	A1
B4 Se noteaza adresa administrativa a imobilului: Mun. Giurgiu, Str Nicolae Balcescu, nr 6, jud. Giurgiu	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 40226 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

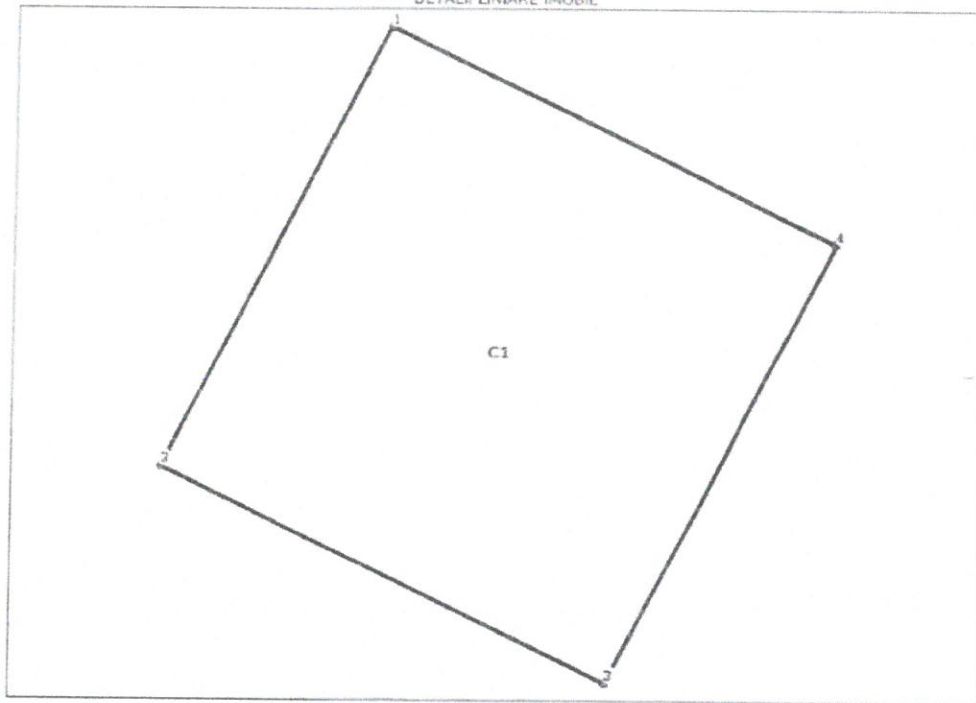
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
40226	18	DOMENIU PRIVAT

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



### Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	18	-	-	-	-

### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.201
2	3	4.2
3	4	4.201
4	1	4.2

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 40226 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 204 RON, -Chitanța internă nr.434641/11-12-2019 în suma de 204, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 241, 263.

Data soluționării,

30-12-2019

Data eliberării,

30/12/20

Asistent Registrator,

Mihail Mogildea

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

APROB ADMITEREA / RESPINGEREA

Investitor : DUMITRU AURELIAN TRAIAN – S.C. DIPLOMATIC CAR SERVICE S.R.L.

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE la terminarea lucrărilor

nr. 1 din 01.10 2019.

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției „**CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – CONSTRUCȚIE PROVIZORIE** „ lucrări executate în cadrul contractului nr. .... din ..... încheiat între ..... și ..... ( **lucrarea a fost executată în regie proprie** ).

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează :  
adresa administrativă : Str. NICOLAE BALANESCU adiacent bl. 32/1001 – mun. GIURGIU  
număr cadastral : ..... : număr carte funciara : .....
2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. **69 / 28.05.2019**, eliberată de Prim. Mun. GIURGIU , cu valabilitate până în anul **2020** .
3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea din mai 2019 până în octombrie 2019 fiind formată din următorii :

Președinte	DUMITRU AURELIAN TRAIAN	investitor
Membri	FAUR TIBERIU IOAN	specialist constructor
Membri	MOROACA PETRE	specialist constructor
Membri	VILCAN DANIEL	specialist constructor
Membri	INSP.URBANISM : <u>MARICU SIMONA</u>	din partea Prim GIURGIU
4. Au mai fost prezenți - invitat - arh. NICULESCU SOFIAN
5. Secretariatul a fost asigurat de COLLETA IOANA, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2,3,6,7 autorizată nr. 1028952
6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor
  - 6.1. capacități fizice realizate : Ac. = 17.64 mp, Ad. = 17.64 mp, Au = 46,00 mp.
  - 6.2. nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenii de remediere, cuprinse în lista anexa nr. 1 la prezentul proces verbal. – **nu este cazul** .
  - 6.3. nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de Securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces verbal. – **nu este cazul** !
  - 6.4. lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3, la prezentul proces verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele. - nu este cazul.

- 6.5. valoarea ~~initala~~ finala a lucrarilor - 18.000 lei. (initiala)
- 6.6. Perioada de garantie - nu este cazul.
- 6.7. Alte constatari, inclusive ca urmare a solicitarilor suplimentare ale comisiei ( nu s-a putut examina nemijlocit constructia, se constata ca lucrarile nu respecta autorizatia de construire, reprezentantul autoritatii administratiei publice competente, care a emis autorizatia de construire/desfiintare al Inspectoratului Regional in Constructii - Sud Muntenia, al Directiilor Judetene pentru Cultura sau al Inspectoratului Judetean pentru Situatii de Urgenta propun respingerea receptiei ). - nu este cazul.
7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide admiterea receptiei la terminarea lucrarilor respingerea receptiei la terminarea lucrarilor.
8. Comisia de receptie motiveaza decizia luata prin - lucrarile executate sunt corespunzatoare proiectului de executie, sunt de buna calitate si asigura functionalitatea pentru care s-a intocmit proiectul de executie.
9. Comisia de receptie recomanda luarea urmatoarelor masuri - nu este cazul.
10. Prezentul proces verbal continand 2 file si ..... anexe numerotate ,cu un total de ..... file a fost incheiat astazi 21.10.2019, in 3 ( trei ) exemplare , la domiciliul beneficiarului.
11. Alte mentiuni - nu este cazul.

## Comisia de receptie

Presedinte DUMITRU AURELIAN TRAIAN  
Membru FAUR TIBERIU IOAN  
Membru MOROACA PETRE  
Membru VILCAN DANIEL  
Membru Prim GIURGIU - Insp

INVITAT Arh. NICULESCU SOFIAN

Executant - nu este cazul

Diriginte de santier

ROMANIA ..... S.C.  
GORNENIU IOAN  
DIRIGINTE DE SANTIER  
AUTORIZATIA NR 00024452  
DOMENIU/SUEDOMENIU  
73.01

Handwritten signatures and stamps of the reception commission members, including the names of Dumitru Aurelian Traian, Faur Tiberiu Ioan, Moroaca Petre, Vilcan Daniel, and Niculescu Sofian.

Handwritten signature in blue ink at the bottom right of the page.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

ROMÂNIA, județul GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
Nr. 69 din 28.05. 2019

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE Nr. 69 din 28.05. 2019

Ca urmare a cererii adresate de SC DIPLOMATIC CAR SERVICES SRL reprezentată prin Dumitru Aurelian Traian cu sediul în județul \_\_\_\_\_ municipiul București str. Jules Michelet nr. 10 bl. cam. 1 et. 1 ap. 2 sc. \_\_\_\_\_ sector 1 cod poștal \_\_\_\_\_ telefon/fax mail \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 24509/27.05.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

### CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – CONSTRUCȚIE PROVIZORIE

Certificat de urbanism nr. 199/18.04.2019; Categoriile de importanță a construcției: "D"-importanță redusă, conform HG 766/1997.

Destinație: spațiu comercial Regim de înălțime: Parter

Caracteristici constructive: Ac=Ad=17.64 mp Au= 16.00 mp; Hmax= 4,15 m/etaj de CTA,  
Sistem constructiv: structură metalică pe platformă betonată, acoperiș tip șarpantă metalică cu închideri exterioare cu panouri tip sandwich termoizolante culoare gri antracit și învelitoare cu panouri tip sandwich termoizolante compartimentări interioare cu pereți din PVC, timplărie exterioară din PVC gri antracit cu geam termopan.

Construcție cu caracter provizoriu condiționată de durata contractului de închiriere nr. 13158/18.03.2019, construcția se amplasează cu acordul proprietarului exprimat conform Anexei 2 la Legea 50/1991 în adresa nr. 24356/24.05.2019 a  Direcției Patrimoniu din Primăria Giurgiu; construcția se realizează fără fundație, cu sistem de prindere pe platformă betonată existentă, prevăzută cu sistem de ancorare pentru evacuare imediată în cazul unor avarii la rețelele tehnico edilitare aflate în vecinătatea amplasamentului: rețea termică conform aviz GEP nr. 1985/10.05.2019 și rețea electrică subterană conform avizului de amplasament al E DISTRIBUȚIE MUNTENIA SA nr. 317448/23.05.2019; în cazul avariilor sau la preavizul proprietarului terenului, construcția se evacuează în regim de urgență pe cheltuiala chiriașului.

Lucrările propuse se vor executa cu respectarea condițiilor din avizele obținute: clasificarea notificării emisă de A.P.Mediu Giurgiu nr. 4109/SAAA/08.05.2019, notificare D.S.P.Jud Giurgiu nr. 373/07.05.2019, aviz WIROM GAS SA nr. 54/10.05.2019, aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA nr. 100/05/03/01B/GR/784/131/30.04.2019, aviz Op.Reg. APA SERVICE nr. 5920/10.05.2019, contract evacuare deșeurilor inerte cu SC ADPP GIURGIU SA nr. 79/02.05.2019.

Lucrările se vor executa numai cu firme de construcții specializate pentru fiecare tip de lucrare, obligatoriu pe baza proiectului tehnic verificat de verificatori tehnici atestați pentru fiecare cernită de calitate conform categoriei de importanță a construcțiilor. Se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare. Bransamentele la rețelele de apă, canalizare menajeră nu fac obiectul prezentei autorizații.

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Giurgiu

municipiul/orașul/comuna Giurgiu str. Nicolae Bălănescu adiacent bl. 32/1001

Cartea funciară \_\_\_\_\_ Fișa bunului imobil \_\_\_\_\_ Nr. cadastral imob \_\_\_\_\_

- lucrări în valoare de 18.000 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) nr. 20/2019 "Construcție spațiu comercial construcție provizorie" a fost elaborată de SC ARHITRAD SRL cu sediul în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, sector \_\_\_\_\_ str. Petru Ghelmeț nr. \_\_\_\_\_ bl. 113 sc. \_\_\_\_\_ et. parter ap. \_\_\_\_\_, respectiv de ing. Sofian Năulescu arhitect cu drept de semnătură înscris în Tableul Național al Arhitecților cu nr. 172 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Muntenia Vest a Ordinului Arhitecților din România.

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind constatarea dreptului de proprietate privată asupra unor terenuri  
situate în intravilanul Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.49.158/17.10.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.50.190/23.10.2019;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.87, alin.(5), art.354, alin.(1) și alin.(2) și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ și ale art.553, alin.(1) și art.557, alin.(2) din Legea nr.287/2009 Noul Cod Civil, actualizat.

În temeiul art.129, alin.(1), alin.(2), lit.„c”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 18,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Nicolae Bălcescu, adiacent Bloc 32/1001, prezentat în planul de situație scara 1:200, anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 278,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, intersecție șoseaua Ghizdarului cu șoseaua Bălănoaiei, prezentat în planul de situație scara 1:500, anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 903,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90, prezentat în planul de situație scara 1:500, anexa 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 38,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Zefirului, adiacent nr.18, prezentat în planul de situație scara 1:200, anexa 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

2

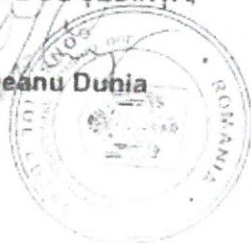
**Art.5.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 143,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Victoriei, adiacent nr.8A, prezentat în planul de situație scara 1:500, anexa 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Terenurile menționate la art.1, 2, 3, 4 și 5 nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și în prezent nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

**Art.7.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

  
Pălăngeanu Dunia



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,

  
Băiceanu Lilliana

Giurgiu, 01 noiembrie 2019  
Nr. 418

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenti

2

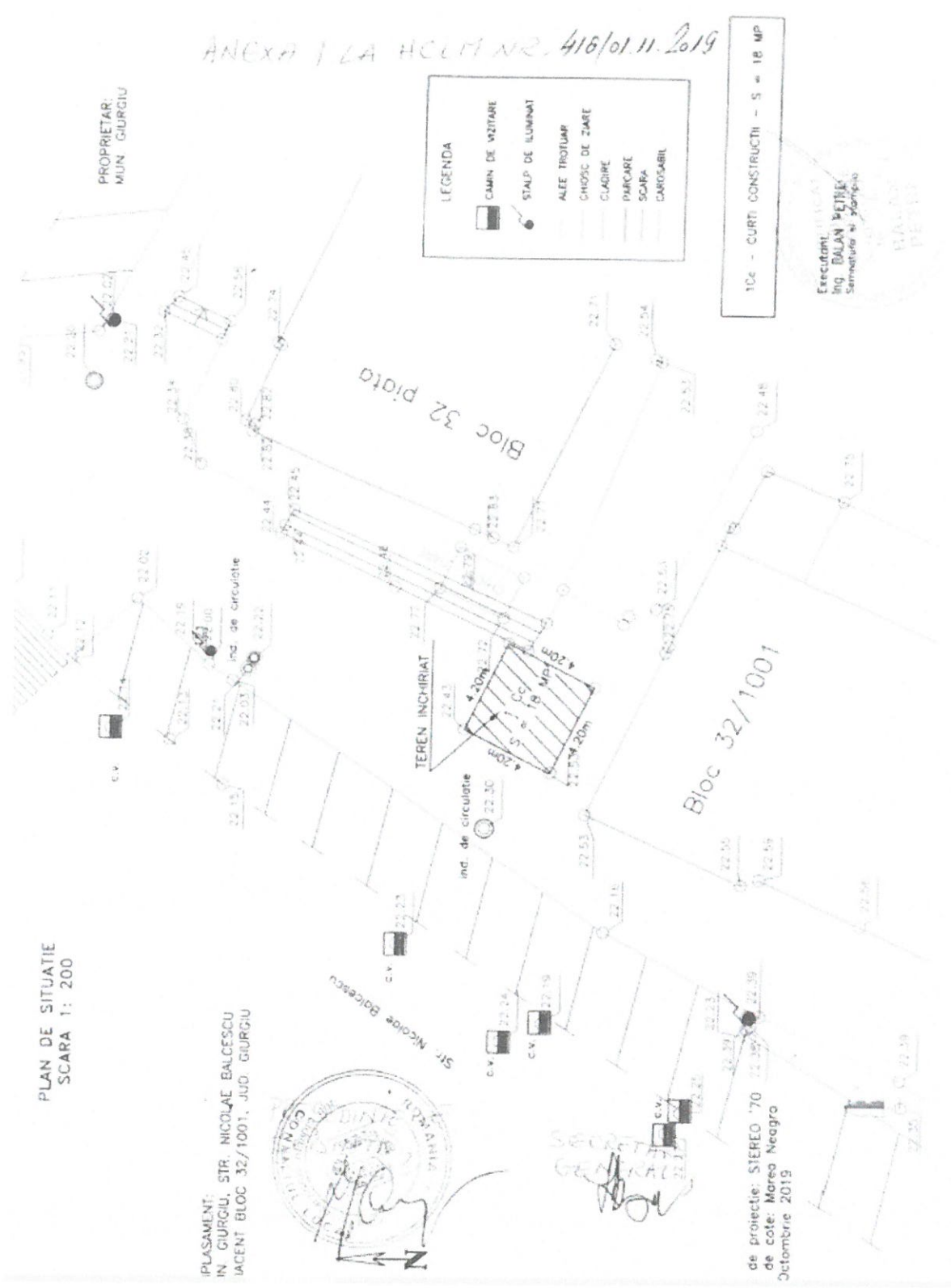
JUSTCONTA BUSINESS SRL

Pag 40



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXA 1 LA HCLM NR. 416/01.11.2019



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## Fotografii



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jm', located at the bottom right of the page.

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind inițierea procedurii de concesionarea imobilului teren suprafata de 18 mp  
proprietate privata a orașului Giurgiu, Str Nicolae Balcescu 6, adiacent bl 32/1001,  
Giurgiu, judet Giurgiu**

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

### **C U P R I N S**

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

***Capitolul I.*** Descrierea si identificarea imobilului 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 24.733/13.05.2020 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii imobilului teren in suprafata de 18 mp

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 11.06.2020 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;
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

Imobilul teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 18 mp este amplasat in Mun.Giurgiu, Strada Nicolae Balcescu 6, adiacent bloc 32/1001. Am avut la dispozitie un Extras de carte funciara din care rezulta situatia juridical a proprietatii, proprietatea este intabulata, nr.cad 40226. Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu, nu este situat in zona de protectie.

Din punct de vedere al regimului economic imobilul este situat în zona A conform HCLM 173/2007 cu destinatia curti constructii.

Acest proiect valorifica imobilul 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 imobil să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

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



## **CAPITOLUL I**

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

Amplasamentul este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in zona Piata Mare, intr-o zona cu vad comercial, cu acces la transportul in comun, avand in apropiere parcuri, institutii ale statului (Casa Judeteana de Asigurari de Sanatate, Directia de Taxe si Impozite Locale, Comisariatul pentru Protectia Cosmulatorilor, Casa Judeteana de Pensii, Tribunalul si Judecatoria Giurgiu, etc), institutii de cult (Biserica Adormirii Maicii Domnului), institutii de invatamant (Colegiul National Ion Miorescu Scoala gimnaziala Mihai Emiescu), unitati medicale (Spitalul Judetean Giurgiu, clinica Sante, Centrul Medical Ema), piete si centre comerciale (Mega Image, Piata Mare). Pe terenul analizat se afla o constructie cu structura metalica cu regim de inaltime parter. Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, in apropiere de Piata Centrala.

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Strada Nicolae Balcescu (DJ 507) strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public trecand prin partea de vest a proprietatii, iar accesul pietonal se realizeaza din toate cele 4 colturi ale terenului.

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

- Adresa: Strada Nicolae Balcescu6, adiacent bl 32/1001
- Suprafata: 18 mp
- Numar cadastral: 40226
- Carte Funciara: 40226

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 18 mp situat pe trotuarul dintre bloc 32/1001, bloc 32 piata, Strada Nicolae Balcescu si parcare betonata dintre blocuri si este ocupat de un spatiu comercial, construit in anul 2019.

- Utilități: toate utilitatile disponibile pe teren
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;

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 patrimoniala

- Zona este caracterizată ca fiind mixta;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulata, patrata;
- Limitele terenului analizat:
  - la Nord: alee acces pietonal
  - la Est: alee acces pietonal
  - la Vest: alee acces pietonal
  - la Sud: alee acces pietonal
  
- **Construcția:**
- Adresa: Str Nicolae Balcescu nr 6, adiacent bl 32/1001
- Suprafata : 18 mp
- Regim de inaltime: P
- Anul PIF: anul 2019
- Construcția beneficiaza de utilitatile: electricitate;
- Structura de rezistență metalica
- Acoperis: tabla metalica
- Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan.
- Exista instalatie de aer conditionat.
- Finisaje: medii
- Proprietatea este utilizata.

JustConta Business SRL

Sediul 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 imobilului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

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

## **CAPITOLUL III**

### **Nivelul minim al redevenței**

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

Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare pentru imobilul teren în suprafața de 18 mp situat în Str Nicolae Balcescu nr. 6 este de 1.204,38 lei echivalentul a 249 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 1.204,38 lei/an fără TVA echivalentul a 249 euro.

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

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 imobilului 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 privat, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Giurgiu.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

#### **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

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

## **CAPITOLUL VI**

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

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare 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**

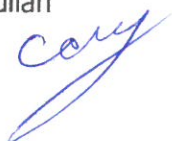
### **Avize obligatorii**

Imobilul – 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.

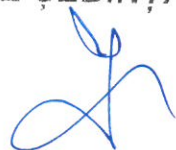
Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Întocmit,

Corabie Iulian



**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR  
GENERAL**



JustConta Business SRL

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