

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unui teren, identificat cu număr cadastral 35442, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.4A

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.36.125/13.07.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.37.062/16.07.2020;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.90/03.03.2020 privind stabilirea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a unui teren în suprafață de 537,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.4A.

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b”, art.134 alin.(1), lit. ”a”, art. 139, alin.(2), art. 196, ali.(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 vânzarea cu drept de preempțiune a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 537,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.4A, înscris în cartea funciară nr.35442.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.35.090/07.07.2020, pentru stabilirea prețului de vânzare, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportului de evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate de către cumpărător și achitate în termen de 30 zile de la adoptării hotărârii.

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, Direcției Economice, Direcției Juridice și Administrație Locală – Biroul Juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana



Giurgiu, **30 iulie 2020**
Nr. **281**

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru, un vot împotriva și 4 abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-
constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL
Evaluator Corabie Iulian

Iulie 2020

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
- 5.1.1. Abordarea prin piata

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Către: **Primăria Municipiului Giurgiu**

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluării):	Proprietate imobiliară: Teren intravilan cu destinația curți-construcții
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu 4A, județ Giurgiu
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață
Dreptul evaluat:	Întregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU
Data evaluării:	30.01.2020
Data inspecției:	30.01.2020
Data raportului:	30.01.2020
Curs valutar de referință, valabil la data evaluării:	1 EUR=4.7769 LEI

Situația proprietății la data evaluării:

Evaluatorul a procedat la inspecția directă a proprietății care face obiectul prezentului raport.

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul cap. 2 și 3 și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Valoarea de piață estimată a bunului supus evaluării care aparțin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 30.01.2020, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzător cursului de schimb valutar de 4,7769 lei /EURO sunt:

VALOAREA DE PIATA TEREN 33.294 EUR echivalent 159.042 RON

DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

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 declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadru general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

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

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 537 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Blv Mihai Viteazu nr 4A, Județ Giurgiu.

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

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

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață

Data evaluării: 30.01.2020

Data inspecției: 30.01.2020

Data raportului: 30.01.2020

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

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

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

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadru general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 5248/28.01.2020 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Adresa nr 62049/17.12.2019 trimisa de concesionarul SC CLEOPATRA DESIGN SRL*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 80403/04.12.2019 emis de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Autorizatie de Construire nr 256/13.11.2014 si 256/21.12.2016 emise de Primaria Municipiului Giurgiu*
- ✓ *Certificat de Atestare a edificarii constructiei nr 15203/15.05.2017 emis de Primaria Municipiului Giurgiu*
- ✓ *Contract de concesiune nr 5722/27.02.2014 intre SC CLEOPATRA DESIGN SRL si Primatia Municipiul Giurgiu*

1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Terenul in suprafata totala de 537 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 537 mp

Adresa: Blv Mihai Viteazu nr 4A, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Mihai Viteazu, Nr. 4A, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	35442	537	Constructia C1 Inscrisa in CF 35442-C1; INTRAVILAN, IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DIN PLASA DE SARMA.

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35442 Giurgiu, nr. cad 35442

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
50648 / 07/11/2013		
Act Administrativ nr. hotarare nr 305, din 29/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (anexa nr 1 la hotarare nr 305/29.08.2013 CONSILIUL LOCAL GIURGIU; anexa nr 2/5 la hotarare nr 305/29.08.2013 CONSILIUL LOCAL GIURGIU; adresa nr. 21297/03-09-2013 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; certificat fiscal nr. 37150/05-11-2013 emis de DITL Giurgiu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIULUI GIURGIU DOMENIUL PRIVAT , CIF:4852455		
26291 / 25/05/2017		
Act Administrativ nr. Certificat nr. 15203, din 15/05/2017 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; Act Administrativ nr. 7124, din 13/03/2014 emis de Primaria Mun. Giurgiu; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 63754, din 02/05/2017 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. Certificat constatator nr. 8065, din 27/04/2017 emis de ONRC GIURGIU;		
B3	Se noteaza adresa administrativa a imobilului : B-dul Mihai Viteazu nr. 4A, Loc. Giurgiu, jud. Giurgiu	A1

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 80403/04.12.2019

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
12432 / 06/03/2014		
Act Administrativ nr. 5722, din 27/02/2014 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; SC CLEOPATRA DESIGN SRL;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 25 ani de la data semnării prezentului contract	A1
1) SC CLEOPATRA DESIGN SRL , CIF:29500888		

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate)

- ✓ Am avut la dispozitie Adresa nr 5248/28.01.2020 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Adresa nr 62049/17.12.2019 trimisa de concesionarul SC CLEOPATRA DESIGN SRL
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 80403/04.12.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Autorizatie de Construire nr 256/13.11.2014 si 256/21.12.2016 emise de Primaria Municipiului Giurgiu
- ✓ Certificat de Atestare a edificarii constructiei nr 15203/15.05.2017 emis de Primaria Municipiului Giurgiu
- ✓ Contract de concesiune nr 5722/27.02.2014 intre SC CLEOPATRA DESIGN SRL si Primatia Municipiul Giurgiu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

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

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

- DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca);
- DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătăraștii de Jos, Tătăraștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Reteaua feroviara în Giurgiu:

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

Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă " Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Localizarea proprietatii (teren pe Blv Mihai Viteazu 4A) in partea central-mediana a Municipiului Giurgiu.



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Terenurile subiect al evaluarii situate între calea ferată, bl-ul Mihai Viteazu și str Caramidarii Vechi.



În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicele, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi (10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

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

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

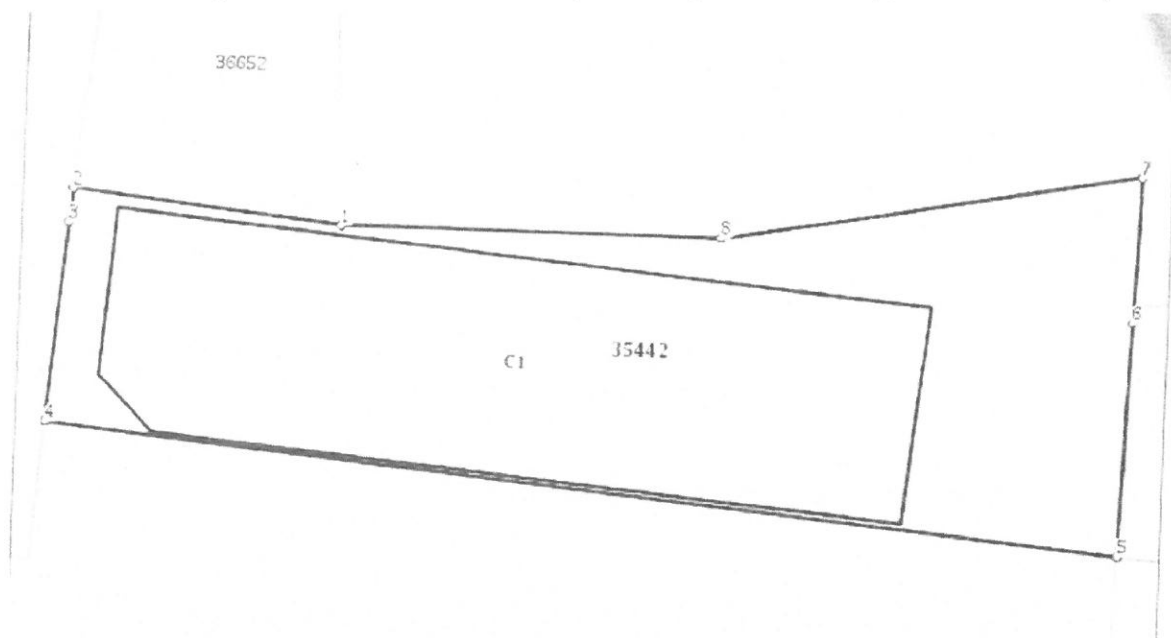
apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.

- o stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- o lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de brânșamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

LOCALIZARE a Proprietatii din Blv Mihai Viteazu FN (teren in suprafata de 537 mp, nr cadastral 35442):



Pe terenul analizat se afla o construcție înscrisă în cartea funciara ce are număr cadastral 35442-C1. Amplasamentul supus evaluării este localizat în partea central -mediana a Municipiului Giurgiu.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPI;
proprietatea teren cu nr cadastral 35442 este înscrisă în acest sistem de date:
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Accesul la lotul de teren se realizează direct din Blv Mihai Viteazu, strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public si pe langa o strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens drum public strada Bucuresti.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Blv Mihai Viteazu

Suprafata: 537 mp

Numar cadastral: 35442

Carte Funciara: 35442

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 537 mp avand o deschidere de 10.12 ml la Blv Mihai Viteazu, strada asfaltata in partea de vest a proprietatii si o deschidere de 45.88 ml la strada Bucuresti, strada asfaltata in partea de sud a proprietatii.

- Utilități: electricitate, apa, canal si gaz de la retea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construitibil;
- Zona este caracterizată ca mixta comert-servicii
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se afla in zona inundabila;
- 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: neregulata;
- Conform PUG Giurgiu terenul se afla situat in: IS2A-subzona de comert-servicii, zona a constructiilor cu

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

cladiri cu maxim P+4 niveluri situate in general in zona centrala a municipiului si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat);

Limitele terenului analizat:

- la Nord: teren ce apartine de Primarie si nr cadastral 36652 pe latura de (11.48+16.22+17.96) ml
- la Est: nr cadastral 38676 cu o latura de (6.27+10.02) ml
- la Vest: Bd Mihai Viteazu cu un front de 10.12 ml
- la Sud: str Bucuresti cu un front de 45.88 ml

➤ **Constructie: spatiu comercial: HomeDecor**

Adresa: Bd Mihai Viteazu 4A

Suprafata construita sol: 322 mp; Scd = 645.20 mp

Regim de inaltime: P+1E

Anul PIF: 2017

Constructia beneficiaza de utilitatile: apă , electricitate, canalizare, gaz;

Structura de rezistență este metalica; Fundatii: izolate din beton armat

Acoperișul sarpanta cu invelitoare panou Kingspan

Proprietatea este utilizata ca si spatiu comercial si de birouri.

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobile nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

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

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

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

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone mediane-centrale ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare comerciale

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

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

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general:

- Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie și individ);
- tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc.).

Cererea: pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotoată bine la nivelul municipiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

Oferta: se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general:

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condițiile și circumstanțele economice speciale;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie.

Echilibrul pietei: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chirile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 50- 70 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare. Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată. *Proprietatea imobiliară se află localizată în județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.* Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății, cea construită, actuală

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

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber – NU
- utilizare rezidențială – necesită cheltuieli
- utilizare comercială - DA

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "vânzare teren liber".

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 iar valoarea justă și de piață este definită astfel:

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

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

Alte baze:

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

4.2. Ipoteze și condiții limitative

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

4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- ❖ În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data precizată în raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

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

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

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

Elementele de comparație sunt:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Grila de calcul și ajustările explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	537	550	700	600	
Suprafata constructie (mp)					50
Pret teren (oferta/vanzare) (EURO)		33,000	49,000	40,000	
Pret teren (oferta/vanzare) (EURO/mp)		60	70	67	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare și condițiile actuale ale pieței imobiliare, diferențele sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant al comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-9	-11	-10	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	59.50	56.67	
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)		51.00	59.50	56.67	
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiată 0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	59.50	56.67	
Condiții de piata	Actuale, 30.01.2020	Actuale,	Actuale,	Actuale,	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.00	59.50	56.67	
Localizare	Biv Mihai Viteazu, zona CFR, Lid	Bd CFR	Str Rozelor 38	Str Caramidarii Vechi (Zona Supeco)	Ajustare negativa comparabilei A deoarece are o localizare mai buna decat a proprietatii subiect; Ajustare pozitiva comparabilei C deoarece este localizata inferior;
Ajustare (%)		-5%	0%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.55	0.00	2.83	
Pret corectat (EURO/mp)		48.45	59.50	59.50	
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)		48.45	59.50	59.50	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		48.45	59.50	59.50	
Utilități	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	el, apa, canal, gaz	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		48.45	59.50	59.50	
Suprafata	537	550	700	600	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		48.45	59.50	59.50	
Front stradal (ml)	10.12 ml x 45.88 ml	8 ml	13 ml	23	Ajustare pozitiva tuturor comparabilelor pentru un singur front stradal, comparativ cu cel al proprietatii subiect care beneficiaza de 2 deschideri la strada;
Ajustare (%)		10%	5%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		4.85	2.98	2.98	
Pret ajustat(EURO/mp)		53.30	62.48	62.48	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	Ajustare negativa tuturor comparabilelor deoarece sunt terenuri cu o forma mai apreciata pe piata decat comparabila subiect si mai atractiva pentru potentialii cumparatori;
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1.60	-1.87	-1.87	
Pret ajustat(EURO/mp)		51.70	60.60	60.60	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		const.demolabila	const.demolabila	const.demolabila	Au fost necesare ajustari pozitive tuturor comparabilelor deoarece exista constructii demolabile pe terenuri.
Ajustare (%)		2%	2%	2%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.03	1.21	1.21	
Pret ajustat(EURO/mp)		53	62	62	
Corecție totală netă (EURO)		-7	-8	-5	
Corecție totală netă (%)		-12%	-12%	-7%	
Corecție totală brută (EURO)		19	17	19	
Corecție totală brută (%)		32%	24%	28%	
Suprafata teren (mp)	537				
Valoare estimata (Euro/mp)	62 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	33,294 €				
Valoare estimata teren (Ron)	159,042 lei				

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila B

Valoarea de piata pentru teren: 62 euro/mp, deci:

33.294 euro echivalent 159.042 lei

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
Precizia	Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.
Cantitatea informatiilor	Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In temeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii precum si scopul evaluarii, evaluatorul opineaza pentru valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe, ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare.

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect. În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piață, existând la vânzare parcele similare cu cea evaluată, lucru care a condus spre un grad mare de încredere în estimarea valorii de piață, în acest caz, **având în vedere aceste particularități, evaluatorul considerând abordarea prin piață suficientă pentru evaluarea terenului subiect, alte abordări nefiind necesare.**

6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii

VALOAREA DE PIATA TEREN	33.294 euro echivalent 159.042 lei
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

- ✓ valoarea a fost exprimata ținand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila 1: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/central/teren-constructii-de-vanzare-XV05039K9?lista=2532383&hartă=1>

Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0729.751.885 (dl Covacescu)

Teren intravilan in Giurgiu, bd. CFR, 550 mp

Giurgiu, zona Central - Vezi hartă

Artizanal

33.000 EUR

60 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Arcont publicat de:



COVACESCU
proprietar

0729.751.885

0728.177.687

Pentru o identificare ușoară contactați arcontul cu ID-ul XV05039K9 de pe Imobiliare.ro

Numele tau

Telefon

Email

Aș dori să primesc mai multe info despre proprietatea cu ID-ul XV05039K9 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

Detalii

Teren intravilan 550 mp cu casa demolabila situat pe bd. CFR.

Vecinatati: Primaria Giurgiu, Inspectoratul Judetean de Politie.

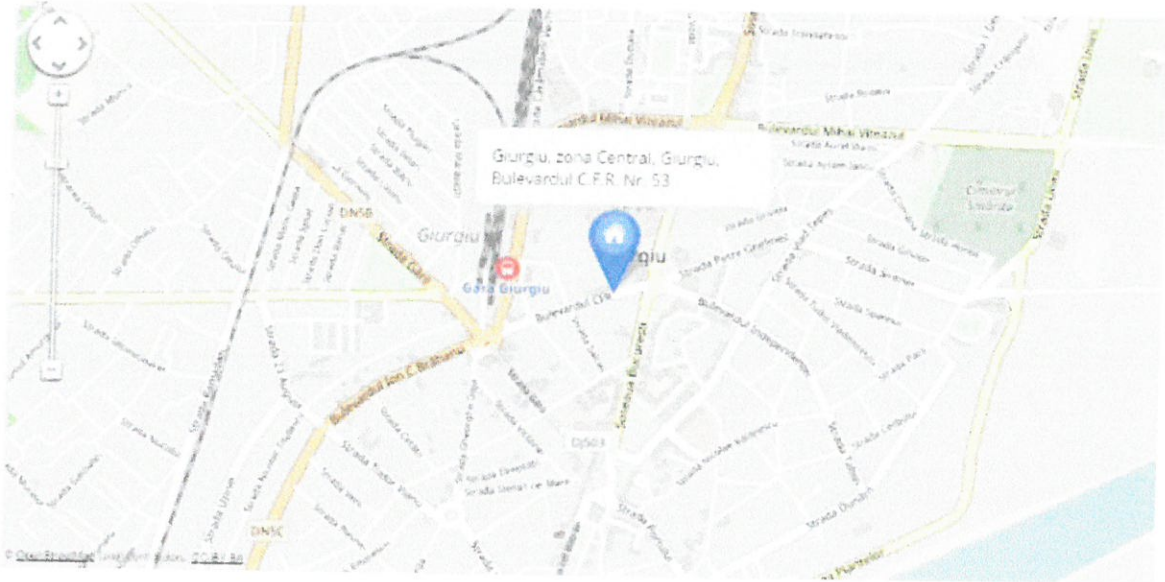
Carte funciara. Disponibil imediat.

Pret negociabil.

Caracteristici

Suprafață teren:	550 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	8 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Da

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdfiOI.html#5434a600c0>
Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0722.658.775 (dl Bogdan)



70 €

Trimitete mesaj

0722 658 775

Teren Intravilan

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 20:52, 19 ianuarie 2020. Numar anunt: 195739624

imi place 0 **Distribuie**

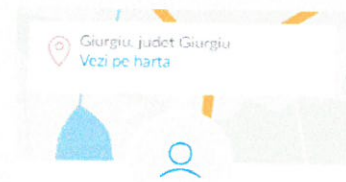
Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Citerit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **700 m²**

Va prezint spre vanzare un teren foarte bine pozitionat in Municipiul Giurgiu situat in str. Rozelor nr.38. Terenul are o deschidere de aprox. 13m liniari stradal.Terenul beneficiază de toate utilitatile



Bogdan

Pe site din Ian 2020

Anunturile utilizatorului

Raportcaza

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDd4Jki.html#2e1a04da1a>
Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0760.446.818 (dl Florin)



Vand teren

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 20:38, 29 ianuarie 2020, Numar anunt: 193219918

imi place 63 **Distribuie**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **600 m²**

Vand teren intravilan, in suprafata de 600mp cu deschidere 23 m + SPATIU COMERCIAL constructie noua, in suprafata de 50mp, situat pe strada CARAMIDARII VECHI (ZONA SUPECO). Spatiul este utilat cu centrala proprie pe gaz (NOUA), racordat la retea publica apa si canal, finisaje noi, gresie faianta. Mentionez ca, casa de langa spatiul comercial face parte din terenul sus mentionat, si strada este in curs de asfaltare

70 000 €

Trimite mesaj

0760 446 818

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta

Florin

Raspunde rapid

Pe site din mai 2016

Anunturile utilizatorului

Raportez




PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Fișă fiscală nr. 18 - 51
tel: 074 9246 211/072 257 637
mobil: 799 077 218, 583

cod postal: 080039
fax: 074 9246 237 ext
e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.5248/28.01.2020

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
București, Aleea Jiencasca, nr. 7, bloc 33, scara 1, ap. 1

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.27.386/12.06.2019, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de Evaluare, la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 537,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul Mihai Viteazul, nr.4A.

/ PRIMAR,
Nicolae BARBU

DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
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. 4, lit. a) și b) din Regulamentul C.E. nr. 1371/2007

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

Nr. cerere **80403**
Ziua **04**
Luna **12**
Anul **2019**



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35442 Giurgiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Mihai Viteazul, Nr. 4A, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35442	537	Construcția C1 înscrisă în CF 35442-C1, INTRAVILAN, ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GĂRD DIN PLĂSA DE SARMA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50648 / 07/11/2013	
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 305, din 29/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (anexa nr. 1 la hotărâre nr. 305/29.08.2013 CONSILIUL LOCAL GIURGIU; anexa nr. 2/5 la hotărâre nr. 305/29.08.2013 CONSILIUL LOCAL GIURGIU; adresa nr. 21297/03-09-2013 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; certificat fiscal nr. 37150/05-11-2013 emis de DITL Giurgiu);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE este stare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIULUI GIURGIU DOMENIUL PRIVAT, CIF 4852455
26291 / 25/05/2017	
Act Administrativ nr. Certificat nr. 15203, din 15/05/2017 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; Act Administrativ nr. 7124, din 13/03/2014 emis de Primăria Mun. Giurgiu; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 63754, din 02/05/2017 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. Certificat constatator nr. 8065, din 27/04/2017 emis de ONRC GIURGIU;	
B3	Se notează adresa administrativă a imobilului: B-dul Mihai Viteazul nr. 4A, Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
12432 / 06/03/2014	
Act Administrativ nr. 5722, din 27/02/2014 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; SC CLEOPATRA DESIGN SRL;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 ani de la data semnării prezentului contract 1) SC CLEOPATRA DESIGN SRL, CIF 29500888

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte funciara Nr. 35442 Comuna/Oraș/Municipiul

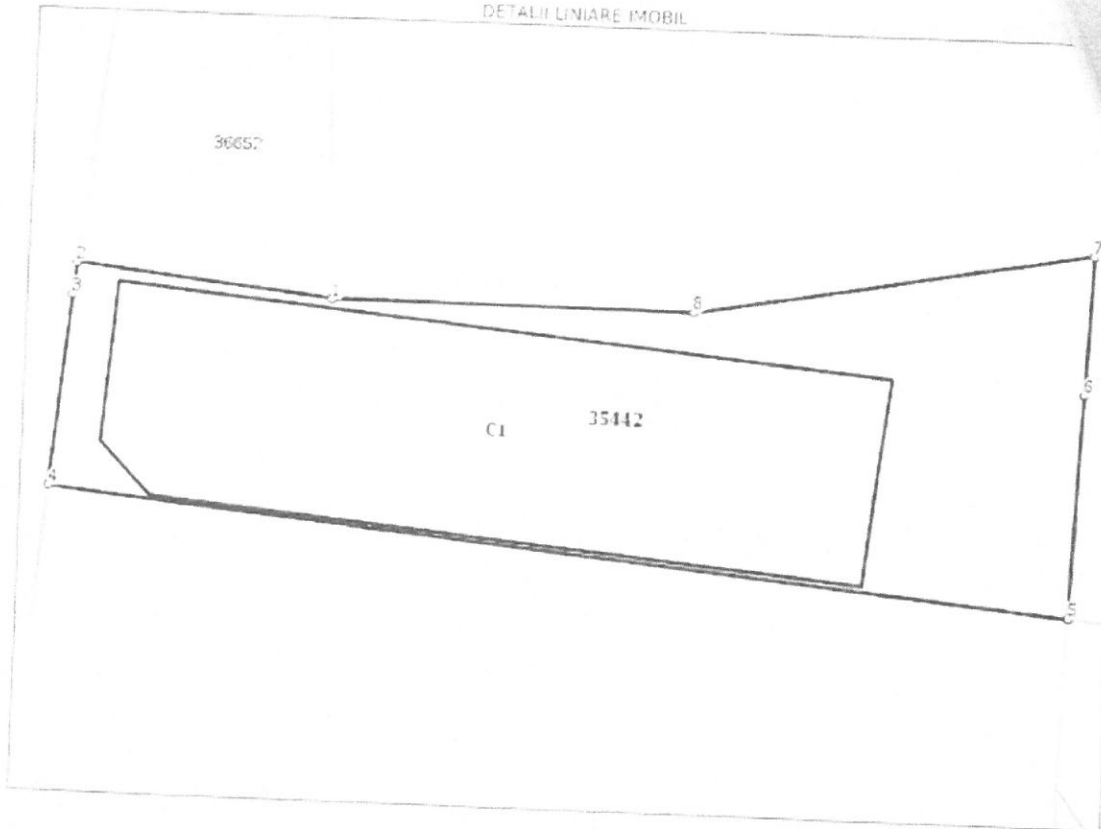
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35442	537	INTRAVILAN, IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DIN PLASA DE SARMA

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	537	-	-	-	INTRAVILAN, IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DIN PLASA DE SARMA.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
1	2	11.48
2	3	1.461
3	4	8.66
4	5	45.879
5	6	10.019
6	7	6.279

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 35442 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Punct deput	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
7	8	17.964
8	1	16.226

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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/12/2019, 13:18



**CERTIFICAT de ATESTARE
A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI**

Urmare a cererii înregistrată la Primaria Giurgiu cu nr.15203/28.04.2017, de către dl. Alexandru Viorel în calitate de reprezentant al SC Cleopatra Design SRL, confirmăm că pe terenul situat în bdl. Mihai Viteazul nr.4A înscris în cartea funciară nr. 35442 a localității Giurgiu, cu nr.cadastral 35442 există o construcție proprietatea SC Cleopatra Design SRL, edificată în anul 2017.

Edificarea construcției s-a efectuat conform autorizațiilor de construire nr.256/13.11.2014 și 256/21.12.2016, și există încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.15 din 07.04.2017;

Construcția cu regim de înălțime **P+1E** având **Ac = 322,0 mp**;

Ad loc. = 645,20 mp. are următoarea descriere:

- spațiu comercial parter,
- spațiu pentru birouri la etaj;

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciara, în condițiile art. 36 al.(1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

Nicolae Barbu

SECRETAR,

Rosu Petre

ARHITECT ȘEF,

Vărzaru Ioana Cătălina

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 15 din 07.02.2017

Privind lucrarea "MODIFICARE PROIECT COMPARTIMENTARE SI SCHIMBARI DESTINATIE ETAJ DIN SPATIU COMERCIAL IN SPATIU PENTRU BIROURI-PROIECT AUTORIZAT CU AC 256/13.11.2014" si "SPATIU COMERCIAL IN REGIM P+1E, RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE" situata in Bulevardul Mihai Viteazul, nr.4A, Giurgiu, judetul Giurgiu executata in baza documentatiei tehnice elaborata de SC ARHITRAD 474 SRL, in baza contractului nr 20/2016 pentru lucrarile de construire.

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei de construire nr. 256/21.12.2016 : 256/13.11.2014, eliberate de Primaria Mun. Giurgiu, cu valabilitate 12 luni de la data emiterii AC.

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul data fiind formata din :

1. ALEXANDRU VIOREL - adm. S. CUCURATA DESIGN SRL
2. CUCIATANU ELENA - P.M.C.
3. BURBUI GHEORGHE - ING. PFA. RUSCU GHEORGHE
4. BARBU EMILIA - ING. INSTALATI
5. MARCU VAS - ING. ROND. PVLIC

3. Au mai participat la receptie :

.....
.....
(nume si prenume) (calitatea)

4. Constatarile comisiei de receptie :

NUME RECEPTIA

4.1 Valoarea declarata a investitiei este de 318.835 Ron

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune :

NUME RECEPTIA

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin :

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele :

8. Prezentul proces-verbal, continand file si anexe numerotate, cu un total de file, a fost incheiat astazi la in exemplare.

Comisia de receptie
Presedinte :

Specialist

Ing. Marcu Vlad
Ing. Barbu Emilia
Ing. Burbui Gheorghe
Cuciatanu Elena

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 33602 din 13.11.2014

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 256 din 13.11. 2014

Ca urmare a cererii adresate de SC CLEOPATRA DESIGN SRL-reprezentată prin Alexandru Viorel

cu sediul în județul Giurgiu municipiul Giurgiu cod poștal str. Decebal nr. bl 48/3D
sc. C. etaj 1, ap. 44 telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 33602/ 24.10.2014

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 construcție pentru:

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ÎN REGIM P+1E, RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE

Certificat de urbanism 46/10.03.2014

Ac. = 322,0mp; Ad. = 645,20mp; Au. = 593,57mp; Hmax = 9,15m;

POT 59,96%; CUT 1,20;

Categoria "C" de importanță normală;

Sistem constructiv: structură metalică

Fundații: izolate din b.a.

Acoperiș: sarpantă

Sistem de încălzire: CT proprie

Înveliș exterior: panou Kingspan -RAL 9006

Finisaj exterior: panou Kingspan -RAL 9006, 3016

Tămplărie exterioară: Aluminiu-RAL 7016

Executarea lucrărilor se va face în baza proiectului tehnic, cu respectarea condițiilor stabilite prin avize:

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Giurgiu
municipiul Giurgiu cod poștal str. Mihai Viteazul nr. 4A
Cartea funciară 35442
Fișa bunului imobil
Nr. cadastral intab. 25442

- lucrări în valoare de 258350,0 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) nr. 003/04/2014 „construire spațiu comercial în regim P+1E, racorduri la utilități și împrejmuire” a fost elaborată de SC Proarhiconsult Agm SRL cu sediul în municipiul București sector str. Natalei nr. 55 bl. sc. A, etaj 3, ap. 12 respectiv de Măgean Răzvan arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 5858 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și desfășurarea activității de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Dunărea de Jos, a

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

SC CLEOPATRA DESIGNS SRL
C.I.F.:RO29500888
Nr.Inreg.Reg.Com. J52/805/2011
ADRESA:Jud.Giurgiu, bld. Mihai Viteazu, nr.4A

PRIMARIA MUNICIPIULU
GIURGIU
Nr. 62049
anul 2019 luna 12 ziua 17

Adresa

Catre: Primaria Mun. Giurgiu

Subsemnatul Palalau-Alexandru Ghe.Stelian, in calitate de administrator al SC CLEOPATRA DESIGN SRL, solicit achizitionarea terenului in suprafata de 537 mp situat Municipiul Giurgiu, str Mihai Viteazu, nr.4 A, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 5722/27.02.2014.

Mentionez ca au fost indeplinite toate conditiile contractuale conform autorizatiilor de construire nr. 256/13.11.2014 si nr. 256/21.12.2016.

Anexez prezentei cereri:

- contract de concesiune nr. 5722/27.02.2014
- Autorizatie de construire nr. 256/13.11.2014
- autorizatie de construire nr. 256/21.12.2016
- proces finalizare lucrari construire nr.15/07.04.2017
- Certificat atestare edificare constructie nr. 15203/15.05.2017
- Extras carte funciara nr. 80403/04.12.2019
- decizie asociat unic pentru schimbare administrator nr1/08.10.2019

Data

16.12.2019

Semnatura

adm. Palalau-Alexandru

Palalau Alex
Contracte
mat. p. ad. cc

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. 5722 / 27.02.2014

I. Părțile contractante :

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București , nr 49 -51 , având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu , reprezentat prin Primar- Barbu Nicolae și prin Secretar – Roșu Petre, în calitate de concedent, pe de o

și

S.C. CLEOPATRA DESIGN S.R.L. , cu sediul în municipiul Giurgiu, Sos. Sloboziei, Bloc 49 GARS., Scara A, Etaj 2 Ap.28, CUI 29500888, Reg. Com J52/805/2011, reprezentată de administrator Alexandru Viorel, în calitate de concesionar pe de altă parte au încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului șos. București, nr. 49 -51 , Giurgiu, în temeiul Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.C.L.M. nr. 489/19.12.2013.

Urmare a procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă , în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare, organizată de concedent la data de 21.02.2014, părțile au convenit încheierea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 537 mp, din Municipiul Giurgiu, adiacent Bulevardul Mihai Viteazul, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în municipiul

II Obiectul contractului de concesionare

- 1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea terenului cu suprafața de 537 mp, înscris în Cartea Funciara a municipiului Giurgiu nr. 35442, fiind identificat cadastral sub nr. 35442 situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, conform H.C.L.M. nr.489 /19.12.2013, în conformitate cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevențe.
În conformitate cu reglementările PUG actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr. 37/2011, pentru terenul sus menționat se va prezenta o documentație privind organizarea urbanistică a terenului în vederea realizării investiției.

Respectarea termenului stabilit pentru finalizarea investiției va fi preluată în prezentul contract de concesiune sub sancțiunea rezilierii.

Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de maxim 2 ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii și conform studiului de fezabilitate prezentat de ofertant.

- 2) Motivația concesiunii o constituie realizarea unui spațiu comercial.
Caracteristicile terenului sunt detaliate în Caietul de Sarcini.
- 3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: terenul în suprafață de 537 mp.
- 4) Predarea - primirea terenului în suprafață de 537 mp se va face între concesionar și concedent cu răspunderea Direcției Patrimoniu - comp. Patrimoniu Evidența Proprietății și Cadastru.

III. Termen

- 1) Durata concesiunii este de **25 ani**, de la data semnării prezentului contract de concesiune.
- 2) Contractul de concesiune poate fi prelungit în condițiile legii, conform art.22, din Legea nr.50/1991.

1

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR
GENERAL**

JUSTCONTA BUSINESS SRL