

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea Studiului de oportunitate și Raportului de evaluare necesare
concesionării prin atribuire directă a unui teren, în suprafață de 4.450,00 mp.,
identificat cu număr cadastral 35752, aparținând domeniului privat al
Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN,
adiacent Ștrand – Bazin Verigă**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.42.611/18.08.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.43.359/21.08.2020;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.108, lit.,b”, art.129, alin.(2), lit.,c”, alin.(6), lit.,b”, ale art.354-355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, și ale art.15, lit.,e” din Legea 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, precum și prevederile Hotărârii nr.244/10.07.2020, a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind însușirea propunerii de concesionare prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 4.450 mp., identificat cu număr cadastral 35752, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN, adiacent Ștrand – Bazin Verigă.

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 Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 4.450 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN, adiacent Ștrand – Bazin Verigă, conform anexei 1.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.38.333/23.07.2020, privind concesionarea terenului în suprafață de 4.450,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN, adiacent Ștrand – Bazin Verigă, conform anexei 2.

Art.3. Valoarea redevenței anuale va fi de 4.984 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.4. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana



Giurgiu, 27 august 2020

Nr. 325

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru și trei abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 35579 din 13.07. 2020

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 341 din 13.07. 2020

În scopul: CONCESIUNE TEREN

Ca urmare a cererii adresate de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul Giurgiu municipiu Giurgiu, cod poștal _____ bd. București nr. 49-51, telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 35579/09.07.2020 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu cod poștal șos Portului f.n., adiacent Strand- Vazin Verigă , sau identificat prin nr. cadastral 35752 și nr. CF 35752, plan de situație, plan de încadrare

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128 DU 366/2009, faza PUG actualizat, aprobat prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr. 37/2011,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu conform HCLM 85/2014

Teren situat în intravilan

Nu este grevat de sarcini

Nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

-Teren situat în zona „B” conform HCLM 173/2007

-Folosința actuală și destinație: curți, construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat, terenul se afla în subzona V6 – zone de agrement, cu concentrare de regulă în vecinătatea apei; cuprinde zone de sport și agrement, porturi de agrement, stranduri, servicii și comerț complementar

SUBZONA V6

UTILIZĂRI ADMISE: sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate: sali de sport polivalente sau specializate, bazine de inot acoperite; sali de antrenament, sali de intretinere și recuperare fizică; cabinete medicale și de fizioterapie, terenuri de sport, bazine de inot în aer liber, patinoare în aer liber, vestiare, anexe administrative spații verzi amenajate, alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban, porturi de agrement; debarcadere; stranduri; popicarie, bowling, biliard, parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park) cluburi nautice, cluburi – în general, parcaje la sol și multietajate

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: se admit spații comerciale și servicii conexe, se admit spații pentru alimentație publică, se admit activități manufacturiere care nu produc dezagremente în zona;

UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic orice alte utilizări; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi, este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente, se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI), AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

CIRCULAȚII ȘI ACCESE- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.



să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
În situația în care terenul este inclus în Registrul local al spațiilor verzi, se vor respecta obligatoriu prevederile Legii
24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.

Avize necesare în vederea concesionării: avize de amplasament privind utilități urbane posibil existente pe amplasament.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : **CONCESIUNE TEREN**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agentia pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd.București bl.111, sc.A+B, parter

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism;
 - dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 - documentația tehnică - D.T., după caz:
 - D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
 - avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> _____
 - avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protecția civilă	<input type="checkbox"/> sănătatea populației
--	---	---
 - avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 - studii de specialitate:
 - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
 - Dovada privind achitarea taxelor legale.
- Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa autorizație de construire ; taxă timbru de arhitectură;

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATEA DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Nicolae BARBU

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

ȘEF BIROU,
Silvia CORNOIU

Achitat taxa de: Scutit conform Legii 227/2015 art.476, litera « e »

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de spațiu legal aprobate

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru săli de sport, săli de antrenament, popicării un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25mp suprafață construită desfășurată;

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: cu excepția salilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 15,0 m)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii; se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special

ÎMPREJMUIRI: împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 metri, vor fi dublate cu gard viu; porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 40% sau conform normelor specifice în vigoare;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): maxim 0,60 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare

Conform prevederilor Legii 50/1991 (Lege), art.13, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi concesionate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției. Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului. Prin excepție de la prevederile art. 13, terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii.

Conform art. 16 și 17 din Lege, terenurile ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștința publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două zile largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației. Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de prefazăibilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii. Licitația se efectuează, în condițiile legii, de comisiile instituite în acest scop, prin hotărârile a consiliilor locale. Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârile consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Conform prevederilor art.32 din Legea 350/2001, în cazul în care realizarea investiției pentru care s-a solicitat emiterea certificatului de urbanism necesită modificarea sau detalierea prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare pentru zona respectivă ori condițiile specifice ale amplasamentului sau natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică competentă are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să condiționeze autorizarea investiției propuse de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate a documentației de urbanism, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-șef al municipiului, după consultarea prealabilă a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat de primarul localității, sau



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35752 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Portului, Nr. FN, Jud. Giurgiu, adiacent STRAND-BAZIN VERIGA

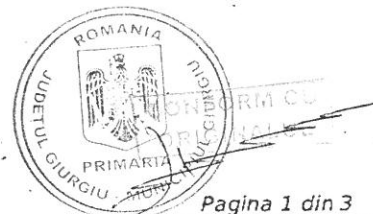
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35752	4.450	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21217 / 15/04/2014 Act Administrativ nr. 85, din 27/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (Anexa nr 1 la HCL nr 85/27.03.2014, act administrativ nr. 9681/03-04-2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; act administrativ nr. 39482/03-04-2014 emis de CL-DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE:);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT , CIF:4852455	A1
32287 / 12/06/2018 Act Administrativ nr. 25004, din 11/06/2018 emis de Primaria Mun. Giurgiu;	
B2 Se noteaza documentatia cadastrala de modificare coordonate imobil.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

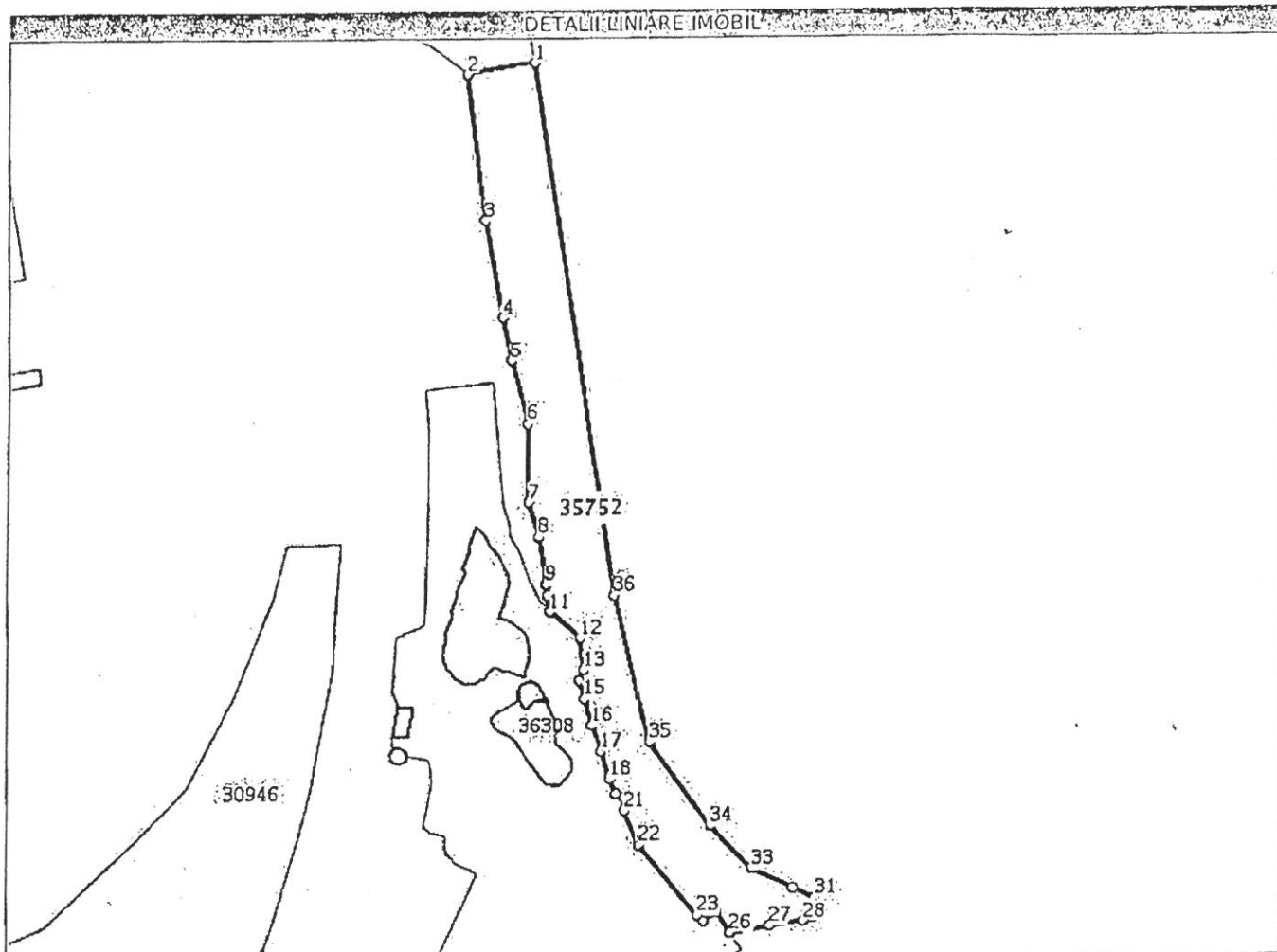


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35752	4.450	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Târla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	4.450	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.518
3	4	26.724
5	6	17.684
7	8	9.717
9	10	2.829
11	12	10.92

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	39.286
4	5	11.904
6	7	21.293
8	9	13.017
10	11	4.458
12	13	9.013



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	2.976
15	16	7.805
17	18	7.896
19	20	2.19
21	22	10.091
23	24	2.35
25	26	6.678
27	28	8.831
29	30	1.586
31	32	6.491
33	34	16.191
35	36	41.155

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	5.255
16	17	7.361
18	19	4.401
20	21	3.714
22	23	25.24
24	25	4.123
26	27	10.785
28	29	2.501
30	31	5.275
32	33	11.968
34	35	28.308
36	1	144.986

** 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.

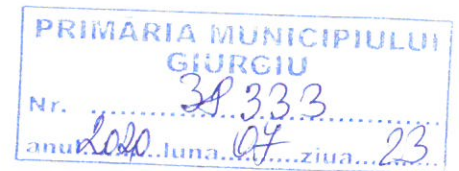
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

09/07/2020, 10:08





Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan categoria de folosinta neproductiv



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

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. Situatie juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

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

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata
 - 5.1.2 Estimarea redeventei minime

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**

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

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia neproductiv
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Sos Portului FN adiacent Strand-Bazin Veriga, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	13.07.2020
Data inspectiei:	10.07.2020
Data raportului:	13.07.2020
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.8418 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 13.07.2020, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,8418 lei /EURO sunt:

Valoarea de piata teren	124,600 €	echivalent	603,288 lei
determinata prin abordarea prin PIATA			
Valoarea redeventa anuala	4,984 €	echivalent	24,132 lei

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



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definerii 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



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CORABIE IULIAN

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația neproductiv în suprafața de 4.450 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Sos Portului FN adiacent Strand-Bazin Veriga, Județ Giurgiu.

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

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

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii și stabilirii redevenței minime anuale

Data evaluării: 13.07.2020

Data inspecției: 10.07.2020

Data raportului: 13.07.2020

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@primariaqiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI, Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 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
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 35.482/09.07.2020 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 37088/09.07.2020 emis de OCPI 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 de 4.450 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia neproductiv in suprafata de 4.450 mp

Adresa: Sos Portului FN adiacent Strand-Bazin Veriga, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Portului, Nr. FN, Jud. Giurgiu, adiacent STRAND-BAZIN VERIGA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	35752	4 450	

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35752 Giurgiu, nr. cad 35752

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21217 / 15/04/2014	
Act Administrativ nr. 85, din 27/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (Anexa nr 1 la HCL nr 85/27.03.2014, act administrativ nr. 9681/03-04-2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; act administrativ nr. 39482/03-04-2014 emis de CL-DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE.);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455	A1
32287 / 12/06/2018	
Act Administrativ nr. 25004, din 11/06/2018 emis de Primaria Mun. Giurgiu;	
B2 Se noteaza documentatia cadastrala de modificare coordonate imobil,	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 37088/09.07.2020 emis de OCPI Giurgiu

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

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

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 35.482/09.07.2020 emisa de Direcția Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara nr cerere 37088/09.07.2020 emis de OCPI Giurgiu

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietatii

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

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 Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.



Localizarea proprietatii (teren pe Sos Portului FN) în partea sudică a Municipiului Giurgiu.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Terenurile subiect al evaluării sunt situate între Bazinul Santierului și Sos Portului, lângă Strandul Giurgiu.

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

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

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

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

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost 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)

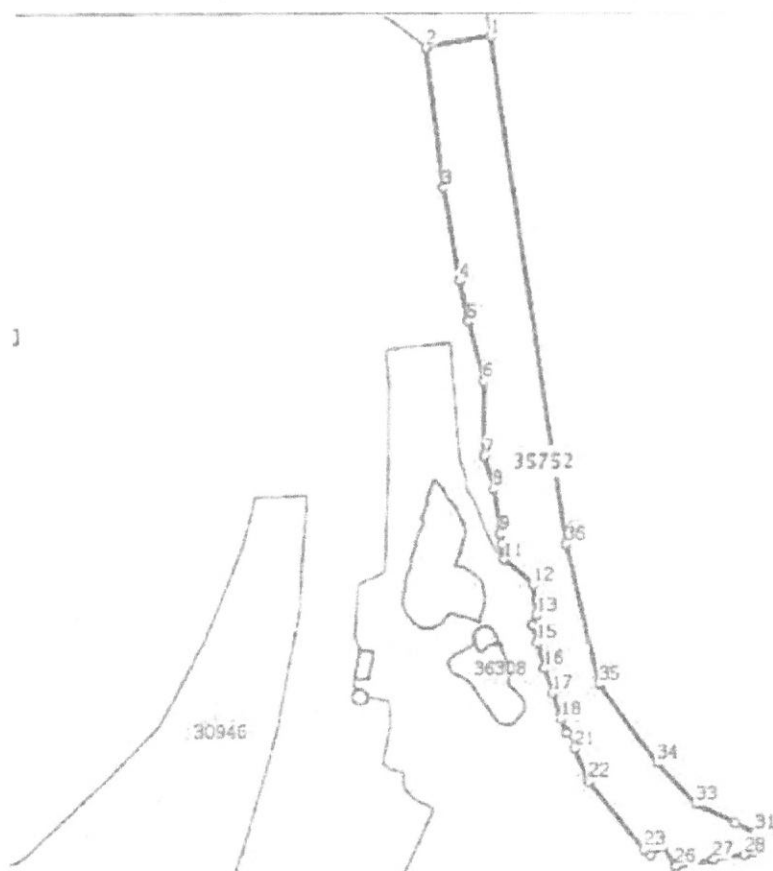
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

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

LOCALIZARE a Proprietatii din Sos Portului FN (teren in suprafata de 4.450 mp, nr cadastral 35752):



Pe terenul analizat nu exista constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana. Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona sudica a Municipiului Giurgiu, langa Capitania Zonala Giurgiu si Strand si Ponton 6. Avand in

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

vedere acest aspect, terenul analizat pune in valoare frumusetea naturala a fluviului Dunarea, fiind extrem de important pentru dezvoltarea laturii economice, turismului și eco-turismului, in zona transfrontaliera Giurgiu-Ruse. Terenul are o forma neregulata si conform actelor nu beneficiaza de deschidere, dar conform informatiilor primite de la solicitant are un front la Sos Portului de 4 ml.

Terenul necesita lucrari de nivelare si intarire a malului expus la bazinul Santierului.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPI;

proprietatea teren cu nr cadastral 35752 este înscrisă în acest sistem de date:

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



Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Sos Portului, strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public precum si acces maritim, fluvial pe apa, pe Canalul de legatura dintre fluviul Dunarea si Santierul naval Giurgiu.

➤ Teren intravilan cu destinatia neproductiv

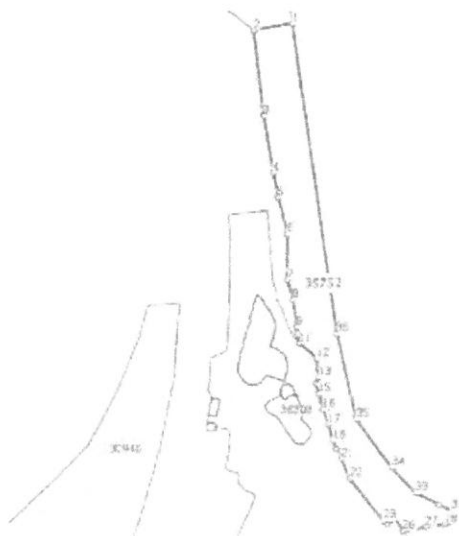
Adresa: Sos Portului FN adiacent Strand-Bazin Veriga

Suprafata: 4.450 mp

Numar cadastral: 35752

Carte Funciara: 35752

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 4.450 mp având o deschidere de 4 ml (conform informațiilor primite de la solicitant), strada asfaltată în partea de nord a proprietății și o deschidere fluvială de app 255 ml la în partea de est a proprietății.

- Utilități: fara;
- Caracteristici urbanistice: Terenul are categoria de folosință: neproductiv;
- Zona este caracterizată ca fiind industrială și de agrement;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul se află la limita cu fluviul Dunarea;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este în pantă. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;
- O serie de pontoane și restaurante în partea sudică a proprietății;
- Amplasarea lângă Ponton 6.

Limitele terenului analizat:

- la Nord: nr cad 36250 și șantierul naval ATG Giurgiu
- la Est: Capitania zonală Giurgiu și bazinul șantierului naval Giurgiu
- la Vest: nr cad 36308 și zona ce aparține de Capitania zonală Giurgiu
- la Sud: Ponton 6 și Strand

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

3.1. Informații și date extrase de pe piețele specifice locale

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

În analiza piețelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonară, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

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

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

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone sudice, fluviale ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare mixte

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. 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 neproductive situate în zona fluviului Dunarea variază în intervalul 20- 30 €/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 judetul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.*

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare. Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare. Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

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

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 buna utilizare a proprietatii, teren considerat construit

Conceptul de cea mai buna 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 – adecvata
- utilizare rezidențială – neadecvata

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- utilizare comerciala/industrială - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - DA

- utilizare rezidentială - NU

- utilizare comerciala/industrială – 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 dezvoltare mixta: agrement si industrială: transporturi navale”**.

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Avand 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, editia 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 pretul pieței.

Alte baze:

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

4.2. Ipoteze și condiții limitative

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

4.3. Clauze speciale

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

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

Elementele de comparație sunt:

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

Grila de calcul și ajustările explicate:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	4,450	767	5,000	300	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		35	70	83	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pietei
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	imobiliare; diferentierile sunt facute in functie de disponibilitatea de negociere a fiecarui ofertant a comparabilei, in ideea unei perfectari finale a tranzactiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-4	-7	-8	
Pret ajustat(EURO/mp)		31.61	63.00	75.00	
Drepturi de proprietate	Integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Pret ajustat(EURO/mp)		31.61	63.00	75.00	
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustari; in cazul de fata nu au
Ajustare (%)		0%	0%	0%	fost aranjamente de plata atipice si/sau nonpiata
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	care sa impuna analiza unor astfel de ajustari
Pret ajustat(EURO/mp)		31.61	63.00	75.00	
Conditii de plata	Actuale	Actuale, 10.07.2020	Actuale, 10.07.2020	Actuale, 16.06.2020	nu au fost necesare ajustari; toate comparabilele sunt oferite in aceeasi perioada de timp de maxim 3 luni;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		31.61	63.00	75.00	
Localizare	Sos Portului FN, zona Capitania Zonala Giurgiu	zona portului, str. Digului	Vama Giurgiu	Str Dunarii, ultracentral	Au fost necesare ajustari negative aplicate comp A, B si C pentru amplasare superioara;
Ajustare (%)		-3%	-45%	-45%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.95	-28.35	-33.75	
Pret corectat (EURO/mp)		30.67	34.65	41.25	
Drum acces	da, asfalt	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustari; toate comparabilele au acces la drumuri asfaltate;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		30.67	34.65	41.25	
Destinatia (utilizarea terenului)	neproductiv	construit, zona mixta	construit, zona mixta	construit, zona mixta	ajustari negative aplicate tuturor comparabilelor pentru destinatia terenurilor comparativ cu proprietatea subiect;
Ajustare (%)		5%	5%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.53	1.73	2.06	
Pret ajustat(EURO/mp)		32.20	36.38	43.31	
Utilitati	fara	toate	toate	toate	ajustari negative aplicate tuturor comparabilelor pentru distanta fata de utilitati;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1.61	-1.82	-2.17	
Pret ajustat(EURO/mp)		30.59	34.56	41.15	
Suprafata	4,450	767	5,000	300	Ajustare negativa comp A si C deoarece proprietatile care au o suprafata mai mica se vind mai usor;
Ajustare (%)		-3%	0%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-0.92	0.00	-4.11	
Pret ajustat(EURO/mp)		29.67	34.56	37.03	
Front stradal (ml)	4 ml la Sos Portului	40 ml	67 ml	12 ml	Ajustare negativa aplicata tuturor comp pentru deschiderea la strada;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1.48	-1.73	-1.11	
Pret ajustat(EURO/mp)		28.19	32.84	35.92	
Relieful/forma terenului	denivelat/neregulat	plan/neregulat	plan/regulat	plan/regulat	Au fost ajustate negativ comp B si C deoarece sunt terenuri fara denivelari nefiind necesare lucrari de nivelare si stabilizare a solului comparativ cu prop.subiect care necesita nivelare intarire a malului in partea dinspre fluviu.
Ajustare (%)		0%	-10%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	-3.28	-3.59	
Pret ajustat(EURO/mp)		28.19	29.55	32.33	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		28	30	32	
Corectie totala neta (EURO)		-7	-40	-51	
Corectie totala neta (%)		-20%	-58%	-61%	
Corectie totala bruta (EURO)		10	44	55	
Corectie totala bruta (%)		28%	63%	66%	
Suprafata teren (mp)	4,450	mp			
Valoare estimata (Euro/mp)	28 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	124,600 €				
Valoare estimata teren (Ron)	603,288 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: A					

Valoarea de piata pentru teren: 28 euro/mp, deci: **124.600 euro echivalent 603.288 lei**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 124.600 euro, echivalent 603.288 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 124.600 euro / 25 ani = 4.984 euro/an

Valoarea redevantei minime anuală 4.984 euro echivalent 24.132 lei

Capitolul 6: CONCLUZII

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

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea metodei, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.
Precizia	Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.
Cantitatea informațiilor	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparației directe, ca fiind cea mai relevantă pentru prezenta lucrare.

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

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Valoarea de piață teren	124,600 €	echivalent	603,288 lei
determinată prin abordarea prin PIATA			
Valoarea redevență anuală	4,984 €	echivalent	24,132 lei

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

6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, 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.



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila1: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vand-are-spaiu-comerciale/hala-industriala/anunt/proprietar-gurgiu-zona-portului-str-digului-vand-hala-productie-p-1-teren-767-mp-60000-euro/fihh5228d4i17h16d6eii1iq5i2q98i2.html>



Proprietar gurgiu, zona portului, str. digului, vand hala productie p+1, teren 767 mp, 60000 euro

60 000 EUR

0749274716



Specificatii

Suprafata utila	750.0 m ²	Suprafata construita	868.0 m ²
Numar camere	5	Anul constructiei	1970
Stadiul constructiei	Finalizat	Numar niveluri	2
Locuri parcare	8	Suprafata terenului	767.0 m ²

Descriere

Proprietatea este situata in orasul Giurgiu, zona Portului, str. Digului nr. 2
Suprafata teren: 767 mp
Constructie P+1 etaj
Suprafata construita la sol: 434 mp
Suprafata desfasurata: 868

Pentru a afla valoarea terenului, am aflat CIB constructie:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici de Actualizare 2019-2020	Cost total (euro)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
Suprastructură / Structură									
1	6STR1D6H6	mp	868.0	197.6	171,473.8	0.550	0.500	1.2484	58,868.7
Total									58,869
Finisaj									
1	FINIHALA	mp	868.0	69.8	60,594.0	0.550	0.500	2.4142	40,229
Total									40,229
Acoperis									
1	9ECPHT5	mp	868.0	175.3	152,184.1	0.550	0.500	1.505	62,968.5
Total									62,968.5
Instalații electrice									
1	ELHALAC	mp	868.0	15.6	13,570.9	0.550	0.500	1.3334	4,976.2
Total									4,976
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									167,042
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									192
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									140,371
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									162

Dupa ce am aflat CIB pentru constructie, cunoscand valoarea totala a proprietatii, s-a aflat valoarea terenului.

suprafata construita desfasurata (mp)									868
Cost inlocuire brut CIB (euro)									140,371
DEPRECIEREA FIZICA									
Denumirea subansamblului	Ponderea subansamblului	Grad de depreciere estimat	Grad de depreciere calculat						(Euro)
STRUCTURA DE REZISTENTA	40%	70%	28%	✓					39,304
ANVELOPA / COMPARTIMENTARI	17%	70%	12%	✓					16704
FINISAJE	25%	85%	21%	✓					29829
INSTALATII	18%	85%	15%	✓					21477
TOTAL	100%		76%	✓					107,314
Deprecierea Functionala			0%						0
Deprecierea Economica			0%						0
Depreciere total (EURO)									107,314
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)			0%	✓					0
Valoarea de piata a imobilului (euro)									60,000
Suprafata teren									767
Pret unitar Euro/mp									35
Valoarea de piata a terenului									26,943

Valoare comparabila A teren: 35 euro/mp

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234g0f566de4.html>

Teren vama giurgiu

Giurgiu, Giurgiu

70 EUR

0723418894



Suprafata terenului

5000 0 m²

Front stradal

67

Descriere

Vand sau inchinox teren 5000 metri la iesire-intrare in Romania, Vama Giurgiu-Russe. Intravilan,,pretabil showroom,parcare, schimb valutar,fast-food, etc. Se poate parcuia.

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-300-mp-ultracentral-mun-giurgiu-str-dunarii-IDdL7lh.html#331ca442dc>

Vând teren intravilan 300 mp ultracentral Mun. Giurgiu str dunarii



25 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Criterii de: Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Descriere

Vând teren intravilan 300 mp ultracentral Mun. Str dunariiGiurgiu 12 m deschidere

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

Adaugați de pe telefon La 20:43, 16 Iunie 2020

Vizualizari: 331

Numar anunt: 203323437

Ami iuti piace 0

Distribuie

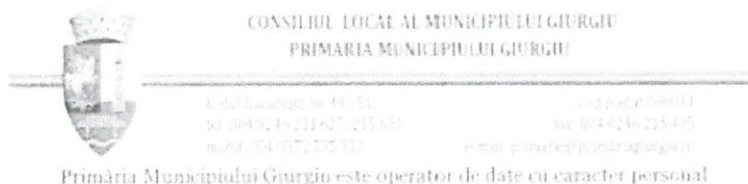
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



NR. 35.482/09.07.2020

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 4.450 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN, adiacent Strand – Bazin Verigă

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. (c) și (e) ale Regulamentului UE 2016/679

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

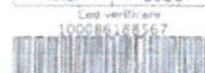


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35752 Giurgiu

Nr. cerere	37088
Ziua	09
Luna	07
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Portului, Nr. FN, Jud. Giurgiu, adiacent STRAND-BAZIN VERIGA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35752	4 450	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21217 / 15/04/2014 Act Administrativ nr. 85, din 27/03/2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (Anexa nr 1 la HCL nr 85/27.03.2014, act administrativ nr. 9681/03-04-2014 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; act administrativ nr. 39482/03-04-2014 emis de CL-DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE.); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE; lu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PRIVAT, CIF-4852455	A1
32287 / 12/06/2018 Act Administrativ nr. 25004, din 11/06/2018 emis de Primaria Mun. Giurgiu. B2 Se noteaza documentatia cadastrala de modificare coordonate imobil.	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

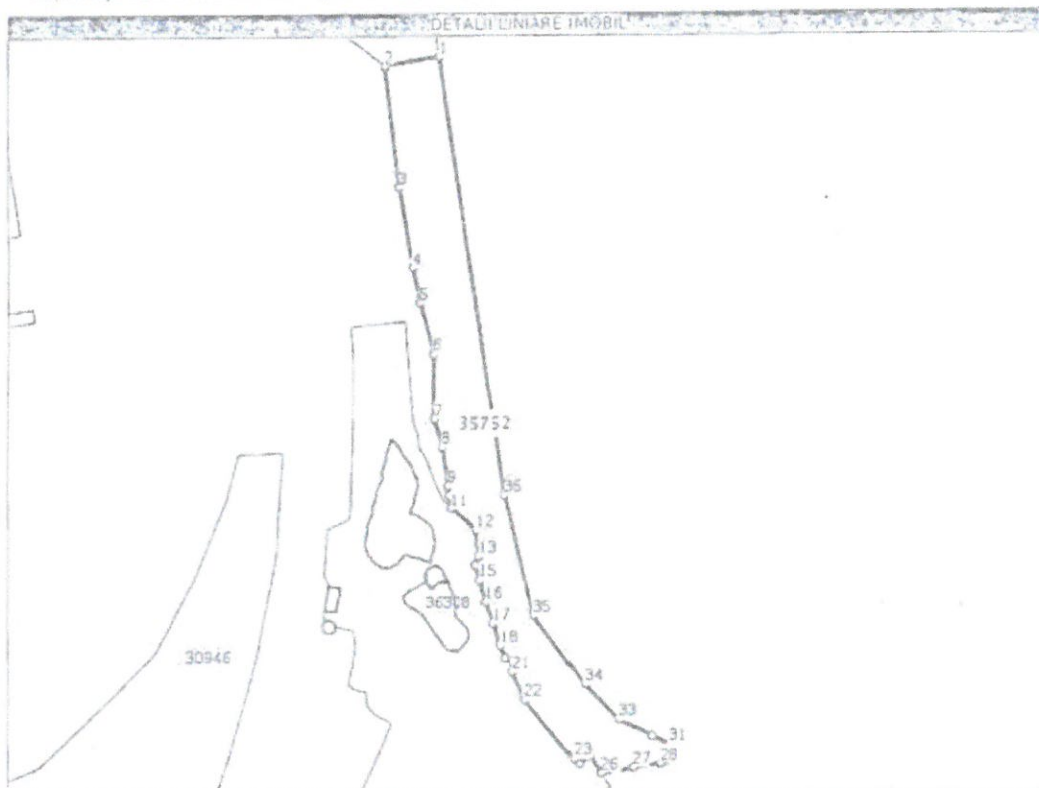
Carte Funciară Nr. 35752 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35752	4.450	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intenț. vilan	Suprafața (mp)	Terță	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	4.450	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.518	2	3	39.286
3	4	26.724	4	5	11.904
5	6	17.684	6	7	21.293
7	8	9.717	8	9	13.017
9	10	2.829	10	11	4.458
11	12	10.92	12	13	9.013

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 35752 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	2.976	14	15	5.255
15	16	7.805	16	17	7.361
17	18	7.896	18	19	4.401
19	20	2.19	20	21	3.714
21	22	10.091	22	23	25.24
23	24	2.35	24	25	4.123
25	26	6.678	26	27	10.785
27	28	8.831	28	29	2.501
29	30	1.586	30	31	5.275
31	32	6.491	32	33	11.968
33	34	16.191	34	35	28.308
35	36	41.155	36	1	144.986

** 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.

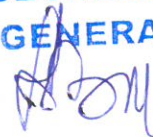
Data și ora generării,

09/07/2020, 10:08

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR
GENERAL





STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 4450 mp. situată în orasul Giurgiu,

Sos Portului Fn, adiacent Strand- Bazin Veriga

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

C U P R I N S

Date generale

Capitolul I. Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 35482/09.07.2020 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 4.450 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 13.07.2020 iar cursul euro este 1EUR= 4.8418lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 4450 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Sos Portului FN adiacent Strand- Bazin Veriga conform CF 35752. Terenul ce urmeaza a fi concesiionat are destinatia neproductiv . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 60mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

JustConta Business SRL

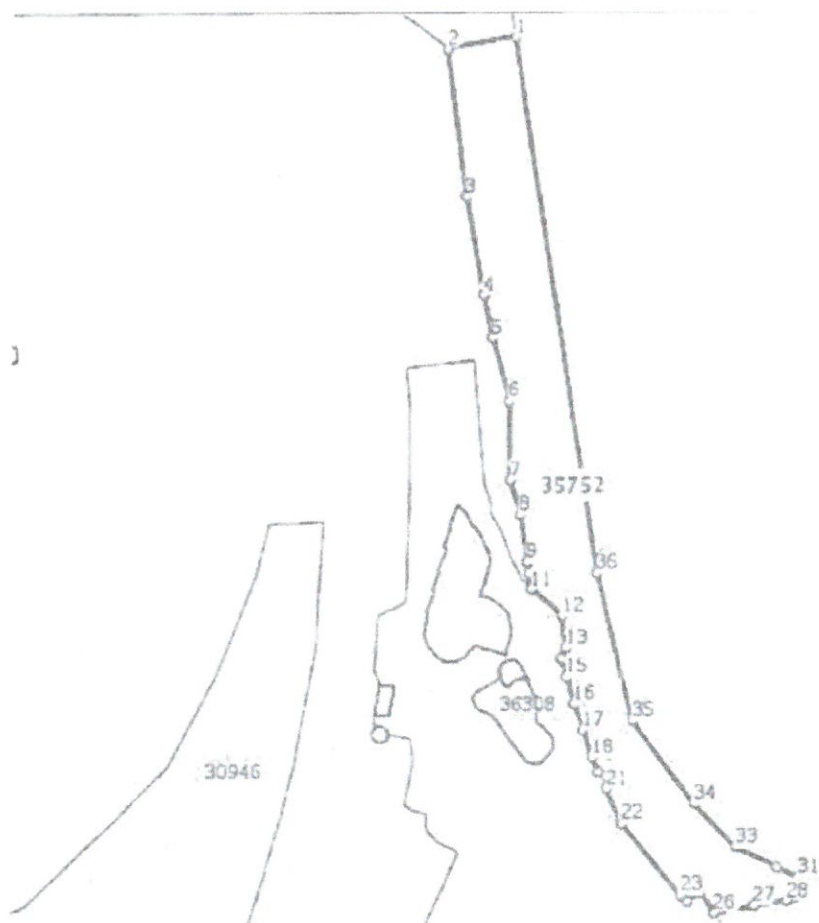
Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

LOCALIZARE a Proprietatii din Sos Portului FN (teren in suprafata de 4.450 mp, nr cadastral 35752):



JustConta Business SRL

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



Pe terenul analizat nu exista constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana. Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona sudica a Municipiului Giurgiu, langa Capitania Zonala Giurgiu si Strand si Ponton 6. Avand in vedere acest aspect, terenul analizat pune in valoare frumusetea naturala a fluviului Dunarea, fiind extrem de important pentru dezvoltarea laturii economice, turismului și eco-turismului, in zona transfrontaliera Giurgiu-Russe.

Terenul are o forma neregulata si conform actelor nu beneficiaza de deschidere, dar conform informatiilor primite de la solicitant are un front la Sos Portului de 4 ml.

Terenul necesita lucrari de nivelare si intarire a malului expus la bazinul Santierului.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPI;

proprietatea teren cu nr cadastral 35752 este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Sos Portului, strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public precum si acces maritim, fluvial pe apa, pe Canalul de legatura dintre fluviul Dunarea si Santierul naval Giurgiu.

➤ **Teren intravilan cu destinatia neproductiv**

- Adresa: Sos Portului FN adiacent Strand-Bazin Veriga
- Suprafata: 4.450 mp
- Numar cadastral: 35752
- Carte Funciara: 35752

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 4.450 mp avand o deschidere de 4 ml (conform informatiilor primite de la solicitant), strada asfaltata in partea de nord a proprietatii si o deschidere fluviala de app 255 ml la in partea de est a proprietatii.

JustConta Business SRL

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



- ✓ Utilități: fara;
 - ✓ Caracteristici urbanistice: Terenul are categoria de folosinta: neproductiv;
 - ✓ Zona este caracterizată ca fiind industrială și de agrement;
 - ✓ Amplasamentul este neîmprejmuit;
 - ✓ Terenul se afla la limita cu fluviul Dunarea;
 - ✓ Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
 - ✓ Topografie: Amplasamentul este în panta. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
 - ✓ Forma: neregulată;
 - ✓ O serie de pontoane și restaurante în partea sudică a proprietății;
 - ✓ Amplasarea lângă Ponton 6.
- Limitele terenului analizat:
- ✓ la Nord: nr cad 36250 și șantierul naval ATG Giurgiu
 - ✓ la Est: Capitania zonală Giurgiu și bazinul șantierului naval Giurgiu
 - ✓ la Vest: nr cad 36308 și zona ce aparține de Capitania zonală Giurgiu
 - ✓ la Sud: Ponton 6 și Strand

CAPITOLUL II

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

JustConta Business SRL

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

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

- redevenței aferent terenului concesionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea terenului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul in suprafata de 4450 mp situat in Sos Portului FN adiacent Strand Bazin Veriga este de 24.132 lei echivalentul a 4984 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 24.132 lei/an fara TVA echivalentul a 4984 euro.

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

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

JustConta Business SRL

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin incredintare direct pe baza unui caiet de sarcini.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

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

Subconcesionarea este interzisa.

JustConta Business SRL

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

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

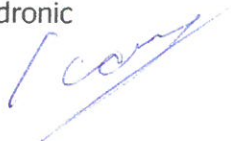
Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

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

Întocmit,

JustConta Business

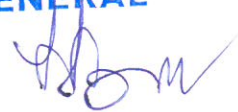
Raluca Andronic



**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