



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Raportului de evaluare și Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 40307, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada Zefirului, adiacent nr.18

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.3.032/17.01.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.4.149/21.01.2020;
- cererea domnului Roșu Emil, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.55.918/19.11.2019;
- 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.308, art.309, art.312 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, ale Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b” și art.139, alin.(3), lit.„g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 38,00 mp., identificat cu număr cadastral 40307, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Zefirului, adiacent nr.18.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare și Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 38,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada Zefirului, adiacent nr.18, prevăzut în anexa parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 91,2 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.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul 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,

Vladu Alexandru

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 29 ianuarie 2020
Nr. 39

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru și o abținere, din totalul de 18 consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.55.918/19.11.2019, prin care domnul Roșu Emil , solicită concesionarea terenului în suprafață de 38,00 mp., situat în Strada Zefirului, adiacent nr.18, este necesar însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică a terenului mai sus menționat.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 38,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Zefirului, adiacent nr.18, având număr cadastral 40307, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.2521/15.01.2020.

Întrucât concesionarea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local pe baza Raportului de evaluare și Studiului de oportunitate aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titlatură:

„Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Raportului de evaluare și Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 40307, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Zefirului, adiacent nr.18”

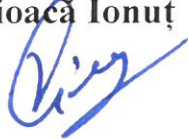
Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare.

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
Viceprimar ,

Cioacă Ionuț


RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.3032/17.01.2020, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 40307, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Zefirului, adiacent nr.18, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit.”b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 40307, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Zefirului, adiacent nr.18.

Prin cererea nr. nr.55.918/19.11.2019, domnul Roșu Emil, solicită concesionarea terenului în suprafață de 38,00 mp., situat în Strada Zefirului, adiacent nr.18, având destinația de curți construcții.

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 91,2 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Suma depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția concedentului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și redevența vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 de zile de la notificarea concedentului.

Valoarea redevenței stabilite conform studiului de oportunitate este de 91,2 euro/an.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului local.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.40307.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(1) și alin.(2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a”, art. 139, alin. (3), lit.”g”, art. 196 alin. (1) lit. ”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

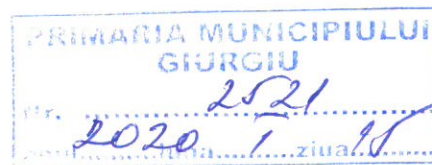
Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



ANEXA HCL nr. 39/29.01.2020

Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL
Evaluator Corabie Iulian
Economist Andronic Raluca

Ianuarie 2020

Pag 1

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

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

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

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

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

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

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**

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

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Strada Zefirului adiacent nr 18, 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:	12.01.2020
Data inspectiei:	02.12.2019
Data raportului:	12.01.2020
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7795 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

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

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartin domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 12.01.2020, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7795 lei /EURO sunt:

VALOAREA DE PIATA TEREN	2.280 EUR echivalent 10.897 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA	91,2 EUR echivalent 436 RON

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

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

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

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

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

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

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

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor 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
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 38 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Strada Zefirului adiacent nr 18, 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: 12.01.2020

Data inspecției: 02.12.2019

Data raportului: 12.01.2020

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 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public
- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ *Adresa nr 58642/02.12.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*
- ✓ *Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200*

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET 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 intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata totala de 98 mp (*ce apare in planul de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200*) este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 38 mp (*ce apare in Adresa nr 58642/02.12.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Primaria Giurgiu*) -suprafata teren propusa pentru concesiune.

Adresa: Strada Zefirului adiacent nr 18, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Nu am avut la dispozitie Extras de Carte Funciara, proprietatea nu este intabulata.

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu

Mențiuni referitoare la sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

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 58642/02.12.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:200

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat in partea de sud a Romaniei, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

europă 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).

Rețeaua 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, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Localizarea proprietatii (teren pe strada Zefirului adiacent nr 18) in partea semicentrala a Municipiului Giurgiu.



Terenul subiect al evaluarii situat pe strada Zefirului adiacent nr 18.

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

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

Suprafata locuita a orasului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

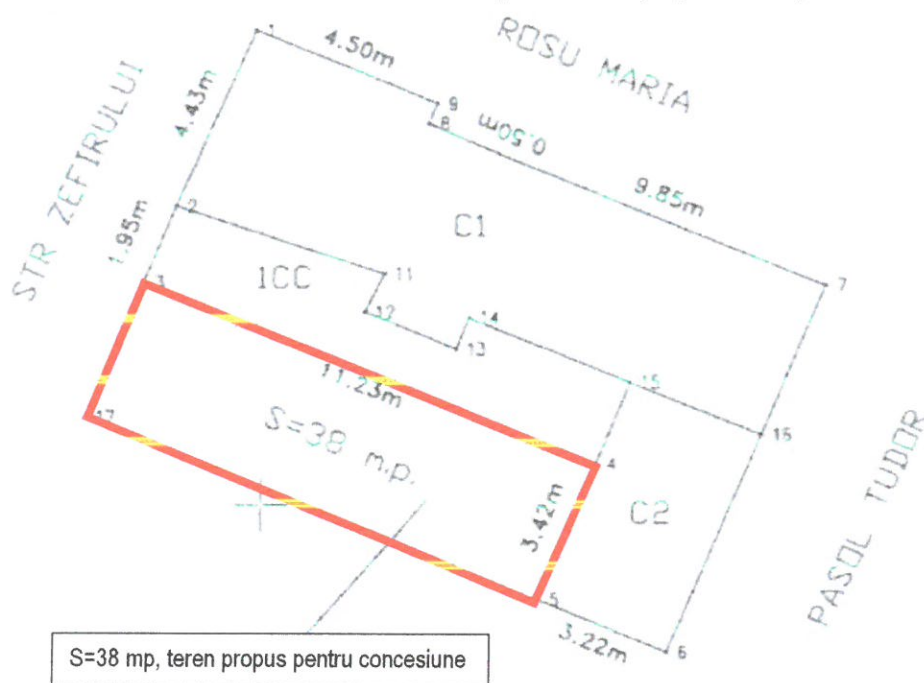
În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

Alimentarea cu apa potabila si canalizare a municipiului Giurgiu:

- o 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.
- 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. 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 municipiul este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Amplasamentul supus evaluarii este localizat in partea semicentrala a Municipiului Giurgiu.

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

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Strada Zefirului adiacent nr 18

Suprafata: 38 mp

Numar cadastral: nu este intabulat; Carte Funciara: nu este intabulat



Coordonate Stereo '70 pentru terenul in suprafata de 38 mp:

N	E
266665.225	578317.296,

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

266662.052	578315.992
266657.797	578326.385
266660.960	578327.680

- Utilități: electricitate, apa, canalizare pe teren;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca rezidențială
- Amplasamentul este împrejmuit;
- Terenul nu se afla în zona inundabilă;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: rest de proprietate, terenul în suprafața totală de 98 mp, pe o latură de 11.23 ml
- la Est: construcția C2 pe o latură de 3.42 ml
- la Vest: Strada Zefirului cu un front de 3.42 ml
- la Sud: proprietate privată

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

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

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare 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 rezidențială;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone semicentrale ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare rezidențiale

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

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 cotate bine la nivelul municipiului.

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

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. 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, mărinđ 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 rezidențială cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 50- 100 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

3.2. Considerații privind cea mai bună utilizare. Cea mai bună 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 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurala.

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 ipoteza.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, actuala

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - DA
- utilizare rezidentiala - DA
- utilizare comerciala – NU
- 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 si "vanzare teren liber".

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata.

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:

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

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

- scopul evaluarii;
- data evaluarii;

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

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

4.2. Ipoteze si conditii limitative

- ❖ *Valoarea globala estimata pentru activul imobiliar nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului.*
- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.*
- ❖ *Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectata.*

4.3. Clauze speciale

- ❖ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.*
- ❖ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.*
- ❖ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.*
- ❖ *In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data precizata in raport.*
- ❖ *Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii*

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETATII

Avand in vedere scopul evaluarii, categoria de valoare adecvata acestuia este valoarea de piata.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparatia directă;
- extractia de pe piată;
- alocarea (proportia);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

Printre abordările in evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvata:

PENTRU TEREN – Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piata - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau oferitate recent. Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate. Din analiza pietei 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 si ajustarile explicate:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	38	700	365	850	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		70	99	60	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare, diferențele sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-11	-15	-9	
Pret ajustat(EURO/mp)		59.50	83.84	51.00	
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)		59.50	83.84	51.00	
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiață 0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		59.50	83.84	51.00	
Condiții de plata	Actuale 04.12.2019	Actuale, 12.11.2019	Actuale, 21.11.2019	Actuale, 17.11.2019	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim
Ajustare (%)		0%	0%	0%	3 luni;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		59.50	83.84	51.00	
Localizare	Str Zefirului adiacent nr 18	Str Rozelor 38	Str Tabiei 27	str Ciopotari	Ajustare negativa comp B deoarece are o localizare mai buna decât a proprietatii subiect si ajustare pozitiva comp A si C pentru o pozitionare mai puțin atractiva comparativ cu proprietatea subiect ;
Ajustare (%)		10%	-15%	15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		5.95	-12.58	7.65	
Pret corectat (EURO/mp)		65.45	71.26	58.65	
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)		65.45	71.26	58.65	
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)		65.45	71.26	58.65	
Utilități	toate	toate	toate	toate	nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		65.45	71.26	58.65	
Suprafata	38	700	365	850	Ajustare negativa tuturor comparabilelor pentru suprafetele de teren, avand in vedere supr mult prea mica a comparabilei subiect pentru a putea fi considerata de piata o parcela de teren atractiva la vanzare;
Ajustare (%)		-10%	-7%	-10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-6.55	-4.99	-5.87	
Pret ajustat(EURO/mp)		58.91	66.27	52.79	
Front stradal (ml)	3.42 ml	13 ml	nd	4 ml	Ajustare pozitiva comp A si B pentru front stradal, comparativ cu cel al proprietatii subiect
Ajustare (%)		-5%	-5%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.95	-3.31	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		55.96	62.96	52.79	
Relieful/forma terenului	plan/regulat, ingust	plan/drept	plan/drept	plan/drept	Ajustare negativa tuturor comparabilelor deoarece sunt terenuri cu o forma mai apreciata pe piata -5% decat comparabila subiect si mai atractiva pentru -2.85 potentialii cumparatori;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.80	-3.15	-2.85	
Pret ajustat(EURO/mp)		53.16	59.81	49.93	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		fara	fara	const demolabila	Au fost necesare ajustari pozitive comp C deoarece exista constructie demolabila pe teren
Ajustare (%)		0%	0%	5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	2.50	
Pret ajustat(EURO/mp)		53	60	52	
Corecție totală netă (EURO)		-17	-39	-9	
Corecție totală netă (%)		-24%	-39%	-13%	
Corecție totală brută (EURO)		29	39	28	
Corecție totală brută (%)		41%	39%	46%	
Suprafata teren (mp)	38				
Valoare estimata (Euro/mp)	60 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	2.280 €				
Valoare estimata teren (Ron)	10.897 lei				

Valoarea de piata pentru teren: 60 euro/mp, deci:

2.280 euro echivalent 10.897 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 2.280 euro, echivalent 10.897 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 2.280 euro / 25 ani = 91.2 euro/an

Valoarea redevantei minime anuală 91.2 euro echivalent 436 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 utilizării 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.**

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii

VALOAREA DE PIATA TEREN	2.280 EUR echivalent 10.897 RON
<small>DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</small>	
VALOARE REDEVENTA ANUALA	91.2 EUR echivalent 436 RON

- ✓ valoarea a fost exprimata ținand 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 sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

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

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

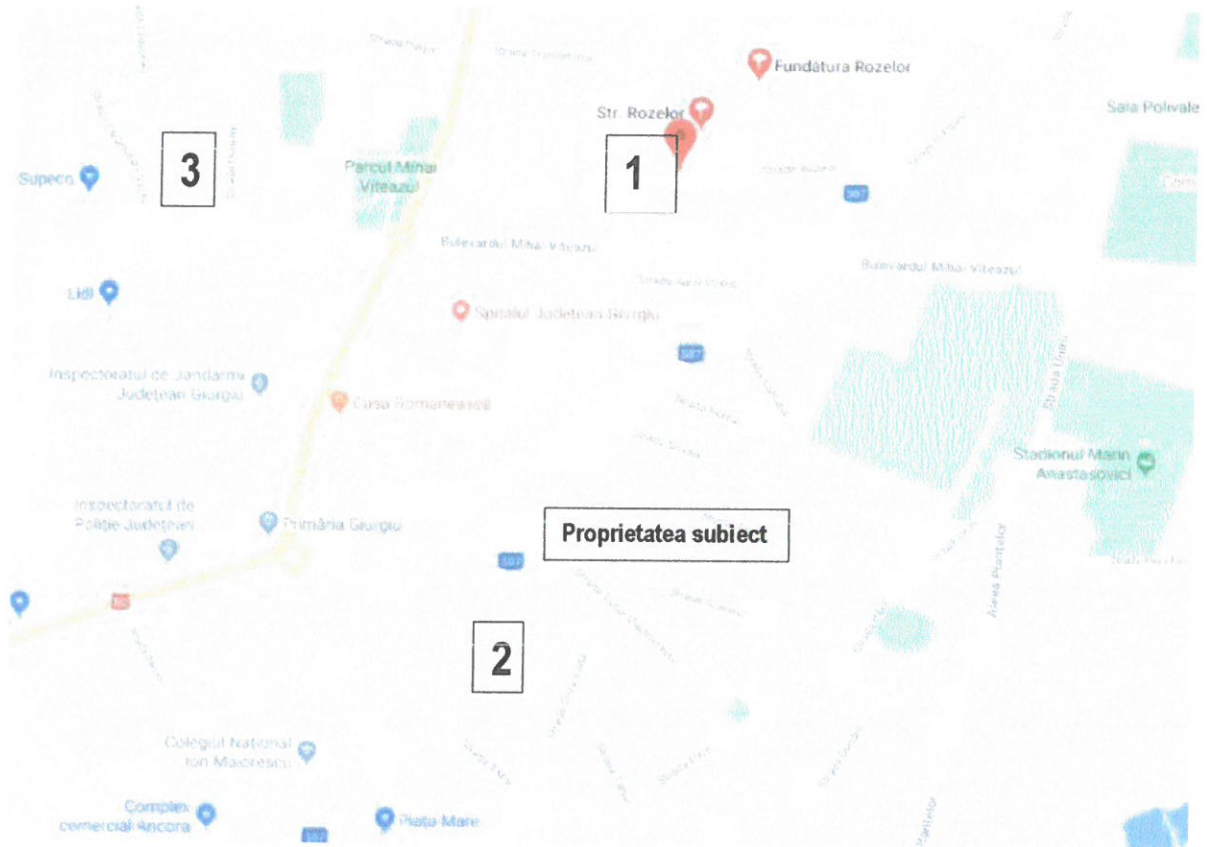
SECRETAR
GENERAL



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:



Comparabila 1: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-municipiu-giurgiu-70-mp-IDbCRZM.htm#7ecaa37c0f>
Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0722.658.775 (dl Bogdan)-Teren pe Str Rozelor 38

70 €



Vând teren în municipiul Giurgiu 70 €/ mp

Giurgiu, județ Giurgiu Adresa de telefon: 0722 658 775, 12 noiembrie 2019
Număr anunț: 171803/22

Îmi place 0 Distribuie



Promisiunea anuntului



Actualizarea anuntului

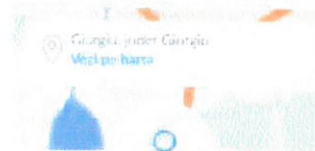
Oferta de: **Proprietar** **Intravilan**

Suprafata totala: **700 m²**

Va prezint spre vanzare un teren intravilan foarte bine positionat in municipiul Giurgiu, strada Rozelor nr 38, cu o suprafata de 700 mp, cu deschiderea stradala de 13 metri linari. Terenul are toate utilitatile.

Trimite mesaj

0722 658 775



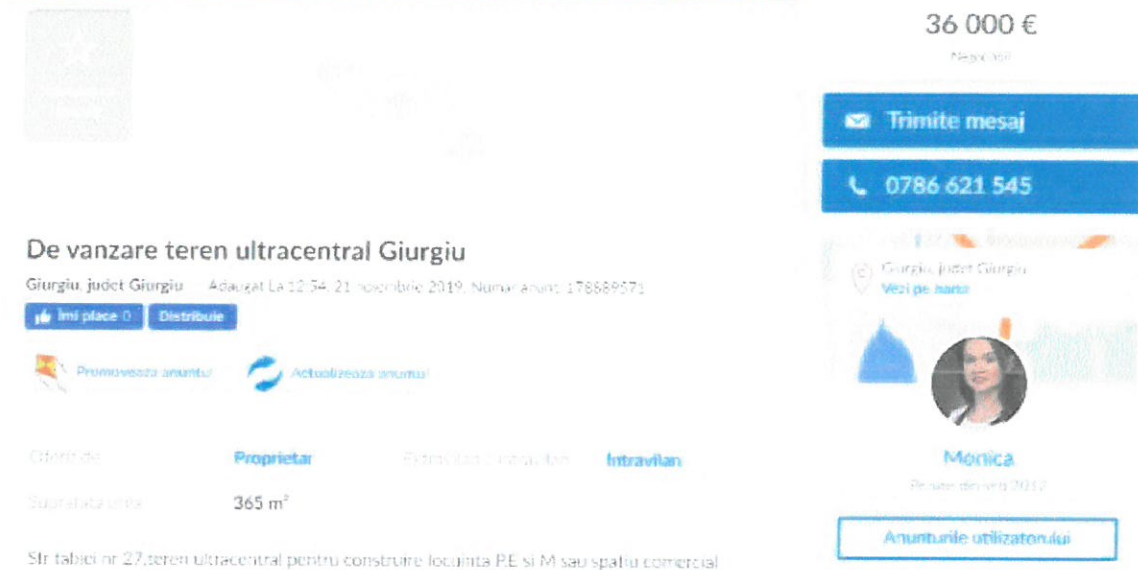
BOGDAN
Profil de utilizator din 2019

[Anunțurile utilizatorului](#)

Recomenzii

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-ultracentral-giurgiu-IDc6BfF.htm#fb91a10c8>
Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0786.621.545 (d-na Monica)-teren pe str Tabiei 27



36 000 €
Măști

Trimite mesaj
0786 621 545

De vanzare teren ultracentral Giurgiu
Giurgiu, judet Giurgiu · Adaugat La 12:54, 21 noiembrie 2019. Numar anunt: 178889571

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferta de: Proprietar · Extras: Casa / apartament · Intravilan

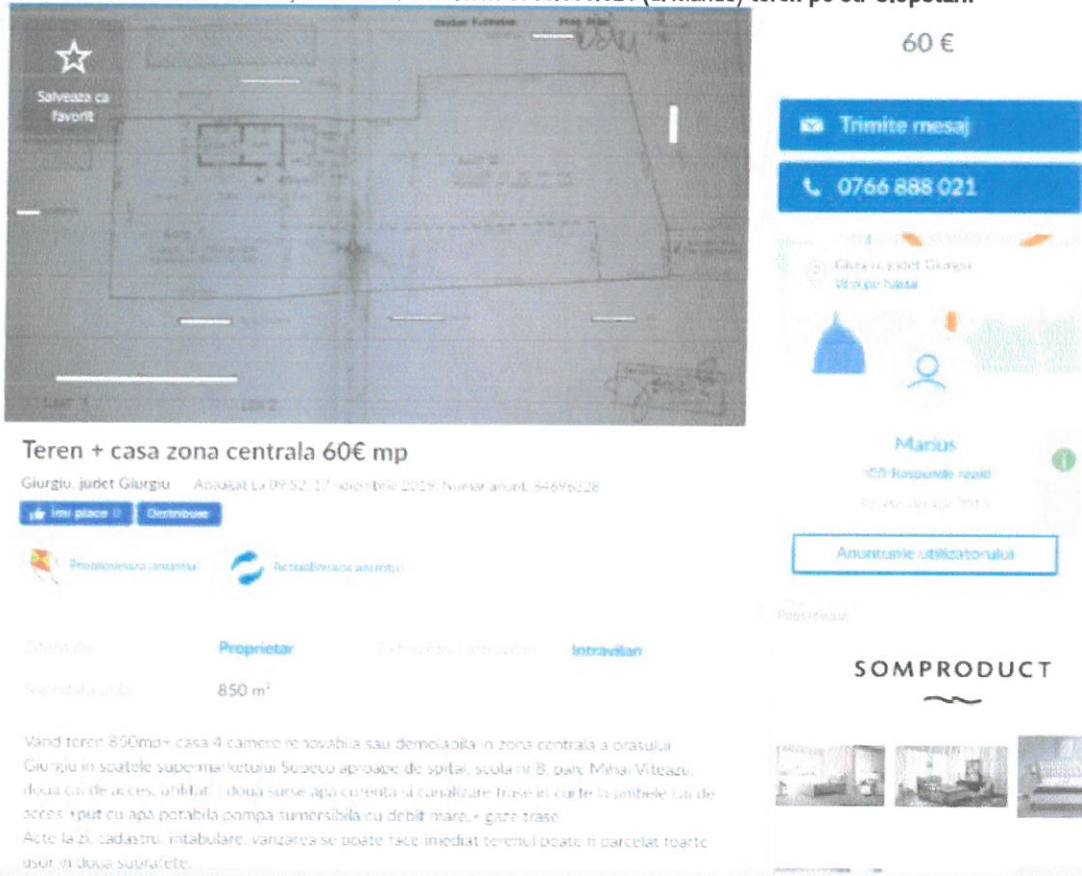
Suprafata utila: 365 m²

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

Monica
Reputat din sept 2019

Anunturile utilizatorului

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-zona-centrala-60-mp-ID5JnnO.htm#7ecaa37c0f>
Oferta a fost verificata telefonic, la numarul de telefon 0766.888.021 (dl Marius)-teren pe Str Clopotarii



60 €

Trimite mesaj
0766 888 021

Teren + casa zona centrala 60€ mp
Giurgiu, judet Giurgiu · Adaugat La 09:52, 17 noiembrie 2019. Numar anunt: 54696226

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferta de: Proprietar · Extras: Casa / apartament · Intravilan

Suprafata utila: 850 m²

Vand teren 850mp+ casa 4 camere renovabila sau demolabila in zona centrala a orasului Giurgiu in spatele supermarketului Superco aproape de spital, scoala nr 8, parc Mihai Viteazul, doua cai de acces, utilitatii, doua surse apa curenta si canalizare trase in curte la ambele cai de acces +put cu apa potabila pompa sumorsibila cu debit mare.+ gaze trase.
Acte la zi, cadastru, intabulare, vanzarea se poate face imediat terenul poate fi parcelat foarte usor in doua suprafete.

Marius
100% raspunde rapid
Reputat din sept 2019

Anunturile utilizatorului

SOMPRODUCT

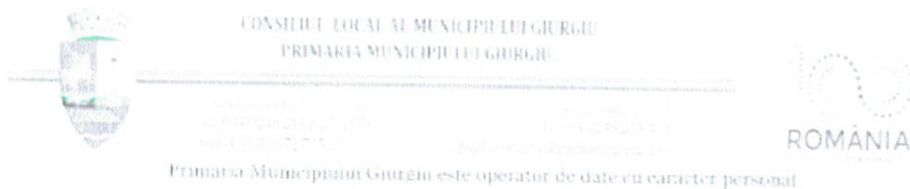
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



NR. 58.642/02.012.2019

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.27.386/12.06.2019, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 38,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Zefirului, adiacent nr.18.

PRIMAR,

Nicolae BARBU

DIRECȚIA PATRIMONIU

Director Executiv,

Cristian TRĂISTARU

COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE

Mădălina BURCEA

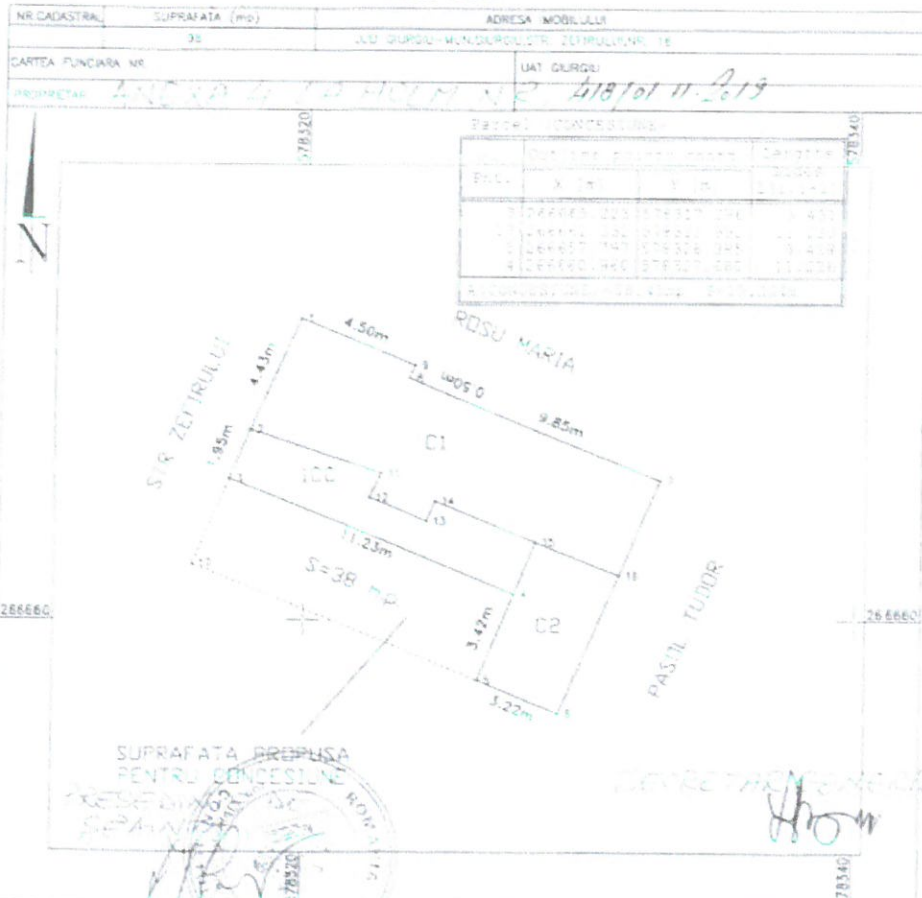
Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (d) și (e) ale Regulamentului UE 2016/679

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDET GIUREIU

ANEXA NR.135 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200



A. DATE REFERITOARE LA TEREN		
NR. PARCELA	CATEGORIE DE PLOSCIRE	SUPRAFATA DIN MASURATORI (mp)
1	CC	98

MENTIUNI: TEREN IMPLANT LA VEST CU DARI DIN SCANDURA AP RE CELELA TALURI SUNT CONSTRUCII.

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
COD CONSTR.	DESTINATA	SUPRAFATA CONSTRUCIA LA SOL (mp)	MENTIUNI
C1	CL	58	LOCUINTA-AN 1952-CARAMIDA-S. CONSTRUCIA DESFASURATA-58 mp
C2	CL	18	LOCUINTA-S. CONSTRUCIA DESFASURATA-18 mp-FARA ALTE

SUPRAFATA TOTALA MASURATA A IMOBILULUI = 98 mp
 SUPRAFATA DIN ACT = 98 mp

EXECUTAT SC.RAYCAD TOPO SRL
 AUTORIZATIE SERIA RO-B-J NR.0947/2016
 CURCU DUMITRU
 Confirma executarea masuratorilor pe teren constituind baza intregii documentatii cadastrale si corespunzenta acesteia cu realitatea din teren.
 Semnatura si stampila
 DATA: 10.10.2019

INSPECTOR
 Confirma introducerea in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
 Semnatura si parola
 Stampila BCP
 DATA:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesiune a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 38 mp. situată în orasul Giurgiu, Str Zefirului adiacent nr 18

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 58642/02.12.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 38 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 12.01.2020 iar cursul euro este 1EUR= 4.7795 lei

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

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

Terenul in suprafata de 38 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Zefirului adiacent nr 18 conform plan amplasament. Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

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

Acest proiect valorifica suprafata de 38 mp din totalul de 98 mp. teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

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

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

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

Adresa: Strada Zefirului adiacent nr 18

Suprafata: 38 mp

Numar cadastral: nu este intabulat; Carte Funciara: nu este intabulat



Coordonate Stereo '70 pentru terenul in suprafata de 38 mp:

JustConta Business SRL

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

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

N	E
266665.225	578317.296,
266662.052	578315.992
266657.797	578326.385
266660.960	578327.680

- Utilități: electricitate, apa, canalizare pe teren;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca rezidențială
- Amplasamentul este împrejmuit;
- Terenul nu se afla în zona inundabilă;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: rest de proprietate, terenul în suprafața totală de 98 mp, pe o latură de 11.23 ml
- la Est: construcția C2 pe o latură de 3.42 ml
- la Vest: Strada Zefirului cu un front de 3.42 ml
- la Sud: proprietate privată

JustConta Business SRL

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

CAPITOLUL II

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

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

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

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

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

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

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

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul în suprafața de 38 mp situat în Str Zefirului adiacent nr 18 este de 436 lei echivalentul a 91.2 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 436 lei/an fără TVA echivalentul a 91.2 euro.

JustConta Business SRL

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



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

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce 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.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

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

Subconcesionarea este interzisa.

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 incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Întocmit,

RAZUCA ANDRONIC
[Signature]

JustConta Business SRL

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

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

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

[Signature]

SECRETAR
GENERAL

[Signature]