

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă, a terenului identificat cu număr cadastral 40297, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intersecția Șoseaua Ghizdarului cu Șoseaua Bălănoaiei

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.3.806/21.01.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.4.151/21.01.2020;
- adresa nr.1.814/13.01.2020 a domnului Constantin Florea, administrator al S.C. COS DANY 2007 S.R.L.;
- 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;
- contractul de concesiune nr.12.500/24.06.2009, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Giurgiu și S.C. COS DANY 2007 S.R.L.;
- prevederile art.108, lit.,b”, art.354-355, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, ale art.586 din Noul Cod Civil, ale 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.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.,c”, alin.(6), lit.,b”, art.139, alin.(3), lit.,g”, art.196, alin.(1), lit.,a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se însușește propunerea privind concesiunea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 278,00 mp., identificat cu număr cadastral 40297, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intersecție Șoseaua Ghizdarului cu Șoseaua Bălănoaiei.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare și Studiul de Oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 278,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Intersecția Șoseaua Ghizdarului cu șoseaua Bălănoaiei, prevăzut în anexa parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă concesionarea prin atribuire directă a terenului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

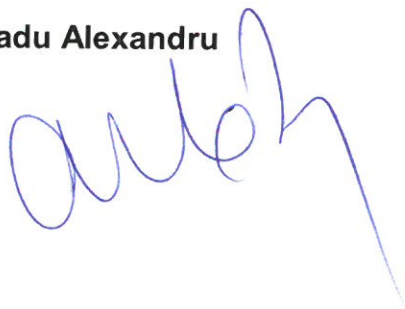
**Art.4.** Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 267 Euro/an, care se achita trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

**Art.5.** Procedura de concesiune este prin atribuire directă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

**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, din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și S.C. COS DANY 2007 S.R.L.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Vladu Alexandru**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**



Giurgiu, **29 ianuarie 2020**  
Nr. **45**

Adoptată cu un număr de 13 voturi pentru și 5 abțineri, din totalul de 18 consilieri prezenți

## REFERAT DE APROBARE

În vederea aprobării Raportului de Evaluare și Studiului de oportunitate prin care a fost stabilită redevența pentru concesionarea prin atribuire directă a terenului în suprafață de 278,00mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat la Intersecția Șoseaua Ghizdarului cu Șoseaua Bălănoaiei, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.3817/21.01.2020.

Concesionarea are loc ca urmare a unei propuneri primită prin cererea nr.1814/13.01.2020.

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 titulatură:

**„Hotărâre privind aprobarea concesionării prin atribuire directă, a terenului identificat cu număr cadastral 40297, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în municipiul Giurgiu, Intersecția Șoseaua Ghizdarului cu Șoseaua Bălănoaiei”**

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:

Prin expunerea de motive nr.3806/21.01.2020, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin atribuire directă, a terenului identificat cu număr cadastral 40297, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intersecția Șoseaua Ghizdarului cu Șoseaua Bălănoaiei, 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 prin 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 aprobarea concesiunii prin atribuire directă, a terenului identificat cu număr cadastral 40297, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intersecția Șoseaua Ghizdarului cu Șoseaua Bălănoaiei.

Prin adresa nr.1814/13.01.2020, administratorul Societății Comerciale COS DANY 2007 SRL solicită concesiunea terenului în suprafață de 278,00 mp.

În baza Raportului de Evaluare întocmit de un evaluator autorizat a fost stabilit nivelul minim al redevenței de 267 Euro/an, care se va plăti pe toată durata contractului de la data semnării.

Pe acest teren concesionarul are realizată o construcție, cu destinația de spațiu comercial, conform Autorizației de construire nr.200/2011 și a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.16.968/07.10.2011.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală este de 267 euro/an și care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Față de cele prezentate se propune aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportul de Evaluare pentru concesionarea terenului în suprafață de 278,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, Intersecția Șoseaua Ghizdarului cu Șoseaua Bălănoaiei, identificat cu număr cadastral 40297.

#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

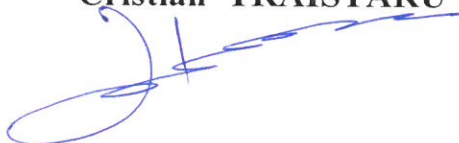
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**

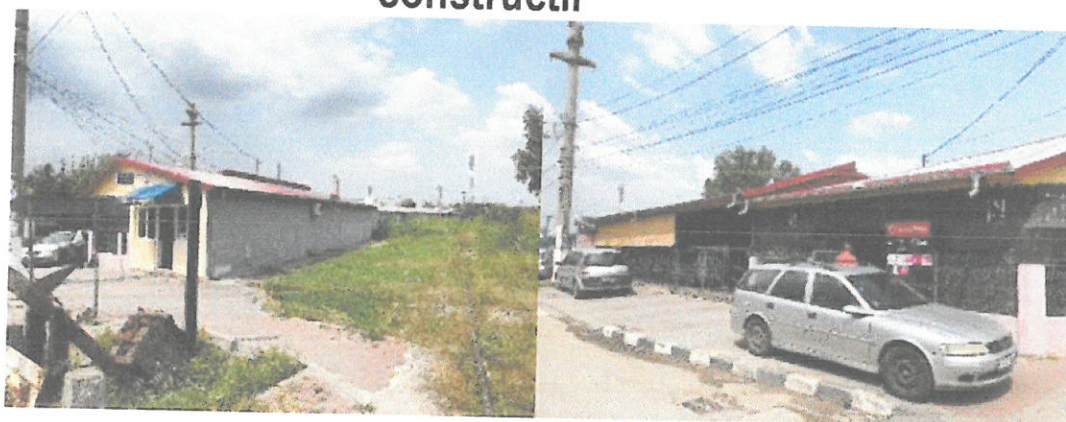




*ANEXA HCL nr. 45/29.01.2020*

## **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**

**Echipa de elaborare a lucrării:**

**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. Situatiia 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 Abordarea prin cost
  - 5.1.3 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, la intersectia Sos Ghizdarului cu Sos Balanoaiei, 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:	17.01.2020
Data inspectiei:	25.06.2019
Data raportului:	17.01.2020
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7792 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 17.01.2020, estimate prin metodele de evaluare (adevrate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7792 lei /EURO sunt:

**VALOAREA DE PIATA TEREN**                      **6.670 EUR echivalent 31.879 RON**  
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

**VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA**                      **267 EUR echivalent 1.275 RON**



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.  
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – 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 definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

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

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

Evaluator autorizat,  
Membru titular ANEVAR  
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ 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 278 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Sos Ghizdarului ∩ Sos Balanoaiei, 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:** 17.01.2020

**Data inspecției:** 25.06.2019

**Data raportului:** 17.01.2020

### 1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA 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](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)

### 1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI; Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 2020

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Jr., MAI, SRA

- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ *Extras de Carte Funciara nr cerere 83026/13.12.2019 emis de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Incheierea de intabulare nr 83026/13.12.2019 emis de OCPI Giurgiu*
- ✓ *Contract de concesiune nr 12500/24.06.2009 intre Municipiul Giurgiu si SC COS DANY 2007 SRL*

## 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 278 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 278 mp



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 40297 Giurgiu

Nr. cerere: 83026  
Ziua: 13  
Luna: 12  
Anul: 2019



TEREN intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, INTERSECTIA SOSEAUA GHIZDARULUI CU SOSEAU BALANOAIEI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	40297	278	Teren imprejmuit. TEREN IMPREJMUIT GARD METALIC

Adresa: Sos Ghizdarului ∩ Sos Balanoaiei, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Am avut la dispozitie un Extras CF nr cerere 83026/13.12.2019.

CF 40297

Numar cadastral 40297

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>83026 / 13/12/2019</b>	
Act Administrativ nr. 418, din 01/11/2019 emis de C.L. MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 54430, din 12/11/2019 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 98498, din 14/11/2019 emis de DIȚL GIURGIU; Act Administrativ nr. 62304, din 17/12/2019 emis de MUNICIPIUL GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEafestare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	

### C. Partea III. SARCINI .

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

Mențiuni referitoare la sarcini: nu sunt. 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 mai jos:)

- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 83026/13.12.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Incheierea de intabulare nr 83026/13.12.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispozitie Contract de concesiune nr 12500/24.06.2009 intre Municipiul Giurgiu si SC COS DANY 2007 SRL
- ✓ Plan de amplasament si delimitare

## 2.2. Amplasarea, delimitarea si 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 pomește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni,

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

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** in Giurgiu:

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

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

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

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Localizarea proprietății (teren pe Sos Ghizdarului  $\cap$  Sos Balanoaiei) în partea nord-vestică a Municipiului Giurgiu.



Terenurile subiect al evaluării situate la Sos Ghizdarului  $\cap$  Sos Balanoaiei lângă linia de Cale Ferată și Direcția pentru Agricultură Giurgiu

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

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

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 apa 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) 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 Ghizdarului ∩ Sos Balanoaiei (teren in suprafata de 278 mp):



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Pe terenul analizat se afla o constructie cu structura mixta din zidarie si structura metalica si lemn cu regim de inaltime parter.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona nord -vestica a Municipiului Giurgiu, langa linia de cale ferata si sediul Directiei pentru Agricultura Giurgiu.

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPPI; (proprietatea a fost inscrisa)

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



Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Sos Ghizdarului (DJ 503) strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public si acces direct din Sos Balanoaiei (DN 5B) strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public, precum si acces feroviar, linia de cale ferata trecand prin partea de est a proprietatii.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## ➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții

Adresa: Sos Ghizdarului ∩ Sos Balanoaiei

Suprafața: 278 mp

Numar cadastral: 40297

Carte Funciara: 40297

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 278 mp având dubla deschidere, una auto și pietonală de app 22 ml la Sos Balanoaiei, strada asfaltată în partea de vest a proprietății și o altă deschidere auto și pietonală de app 9 ml la Sos Ghizdarului în partea de sud a proprietății.

- Utilități: toate utilitățile disponibile pe teren: electricitate, apă, și fosa septică
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca fiind mixtă;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul se află lângă linia de cale ferată;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: spații comerciale industriale, depozite marfă
- la Est: teren liber și cale ferată
- la Vest: Sos Balanoaiei pe o latură de app 22 ml
- la Sud: Sos Ghizdarului pe o latură de 9 ml

## ➤ Construcția

Adresa: Sos Ghizdarului ∩ Sos Balanoaiei

Suprafața : nu avem informații

Regim de înălțime: P; Anul PIF: nu cunoaștem

Construcția beneficiază de utilitățile: apă , electricitate, fosa septică;

Structura de rezistență este mixtă, lemn cu metal. Acoperis: tablă metalică

Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan cu uși metalice și uși PVC.

Pardoseala: ciment și gresie

Există instalație de aer condiționat.

Finisaje: medii

Proprietatea este utilizată.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

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

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

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

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

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

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

*Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone nord-vestive, ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare comerciale*

- terenuri situate în zone cu caracter mixta: rezidențial și comercial
- 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. cumpărători, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

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

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

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

In 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

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

aflăte 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.

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

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

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare.

*Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare comercială cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 15- 30 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

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

**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 ipoteza.

### **Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, actuala**

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 – necesită cheltuieli
- utilizare rezidențială – neadecvată
- utilizare comercială/industrială - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - DA
- utilizare rezidențială - NU
- utilizare comercială/industrială – DA
- utilizare clădiri și construcții 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 com/ind".

## Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

### 4.1. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

### 4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibile 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 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 deriva 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 (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

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

### **PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe**

#### **5.1 Evaluarea terenului**

##### **5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe**

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

Elementele de comparație sunt:

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

Grila de calcul și ajustările explicate:

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE		PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
subiect		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	278	1,100	550	500	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		25	29	30	
Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pietei
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	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	-4	-5	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	24.42	25.50	
Drepturi de proprietate	Integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	24.42	25.50	
Conditii de finantare	La piata	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)		21.25	24.42	25.50	
Conditii de piata	Actuale 17.01.2020	actuale 09.01.2020	mai vechi 6 luni, 12.06.2019	mai vechi 6 luni, 27.06.2019	comp B si C au fost ajustate negativ deoarece sunt oferte de piata mai vechi;
Ajustare (%)		0%	-3%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	-0.73	-0.77	
Pret ajustat(EURO/mp)		21.25	23.69	24.74	
Localizare	Sos Ghizdarului n Sos Balanoaiei	strada Flopiilor (fosta Drumul lui Popa Florea)	Str Intrarea Ottului	Drumul Serei	Au fost necesare ajustari pozitive pentru comparabila A si B deoarece sunt localizate inferior si ajustare negativa pentru comparabila C deoarece este localizata usor superior.
Ajustare (%)		5%	5%	-3%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		1.06	1.18	-0.74	
Pret corectat (EURO/mp)		22.31	24.87	23.99	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		22.31	24.87	23.99	
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		22.31	24.87	23.99	
Utilitati	el, apa, fosa la teren	el, apa, canal	la limita	apa, canal	Ajustare pozitiva comp A si B pentru diferenta de utilitati.
Ajustare (%)		0%	2%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.50	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		22.31	25.37	23.99	
Suprafata	278	1,100	550	500	Ajustare pozitiva tuturor comp deoarece proprietatile care au o suprafata mai mica se vind mai usor;
Ajustare (%)		10%	2%	2%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.23	0.51	0.48	
Pret ajustat(EURO/mp)		24.54	25.87	24.47	
Front stradal (ml)	app 22 ml X app 9 ml	24 ml	13 ml	15 ml	Ajustare pozitiva comparabilelor B si C deoarece au frontul stradal mai mic;
Ajustare (%)		0%	2%	2%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.52	0.49	
Pret ajustat(EURO/mp)		24.54	26.39	24.96	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/regulat	plan/regulat	plan/regulat	Ajustare negativa tuturor comparabilelor datorata -5% formei terenurilor comparativ cu cea a proprietatii
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	subiect;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-1.23	-1.32	-1.25	
Pret ajustat(EURO/mp)		23.32	25.07	23.71	
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)		23	25	24	
Corectie totala neta (EURO)		-2	-4	-6	
Corectie totala neta (%)		-7%	-13%	-21%	
Corectie totala brută (EURO)		8	9	8	
Corectie totală brută (%)		33%	32%	27%	
Suprafata teren (mp)	278	mp			
Valoare estimata (Euro/mp)	24 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	6,670 €				
Valoare estimata teren (Ron)	31,877 lei				

Valoarea de piata pentru teren: 24 euro/mp, deci:

**6.670 euro echivalent 31.877 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 6.670 euro, echivalent 31.877 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 6.670 euro / 25 ani = 267 euro/an

**Valoarea redevantei minime anuală 267 euro echivalent 1.275 lei**

## Capitolul 6: CONCLUZII

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

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

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda 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.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

<b>VALOAREA DE PIATA TEREN</b>	<b>6.670 EUR echivalent 31.877 RON</b>
<small>DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</small>	
<b>VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA</b>	<b>267 EUR echivalent 1.275 RON</b>

- ✓ 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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## 6.2. CERTIFICARE

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

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

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

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

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-1100-mp-IDcys2g.html#52f29e8072>

Oferta verificata telefonic la 0765.254.278 (dl Gica)



## Vând teren intravilan 1100 mp

Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 12:46, 9 Ianuarie 2020, Numar anunt: 185526966

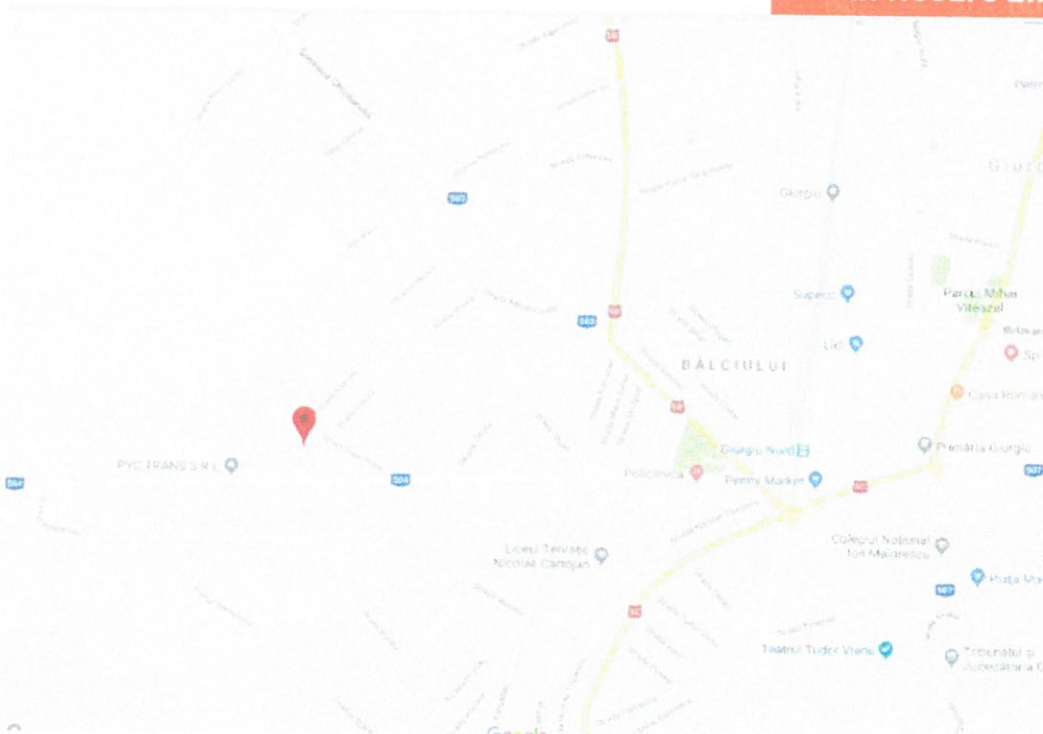
Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofertă de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **1 100 m<sup>2</sup>**

Vând teren intravilan pe strada Ploilor(fosta Drumul lui Popa Florea),la strada.in suprafata de 1100 mp cu o deschidere de 24 ml.Terenul a fost deja racordat la urmatoarele utilități:curent trifazic,apa,canalizare iar gazele trec exact prin fata proprietății.Toate actele sunt in regula,preparate de vanzare,unic proprietar.Pretul este 25 euro pe mp,negociabil.Pentru cei interesati,ma puteti contacta la numarul 765 - [arata telefon](tel:0765254278) - .



JUSTCONTA BUSINESS SRL

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-550-mp-zona-semicentrala-giurgiu-IDbAPj5.html#42025f87f8>



## Vand teren intravilan 550 mp zona semicentrala -Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat la 17:46, 28 iunie 2019. Numar anunt: 171316731

**imi place 0** **Distribuie**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

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

Suprafata utila **550 m<sup>2</sup>**

Vand teren intravilan 550 mp zona semicentrala ,situat pe STR. Intrarea Oftului ,Giurgiu, in 10-15 min. se poate ajunge in centrul orasului (mers pe jos )Terenui are deschidere la strada 13mp si lungime 42.5mp.Pe strada exista toate utilitatile (apa ,canalizare,curent,gaz )Pentru detalii sunati la tel. 766 - arata telefon -

15 800 €

Negociabil

**Trimite mesaj**

**0766 584 793**

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

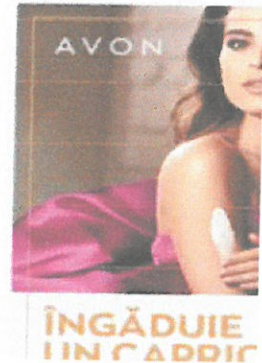


**Gygi**

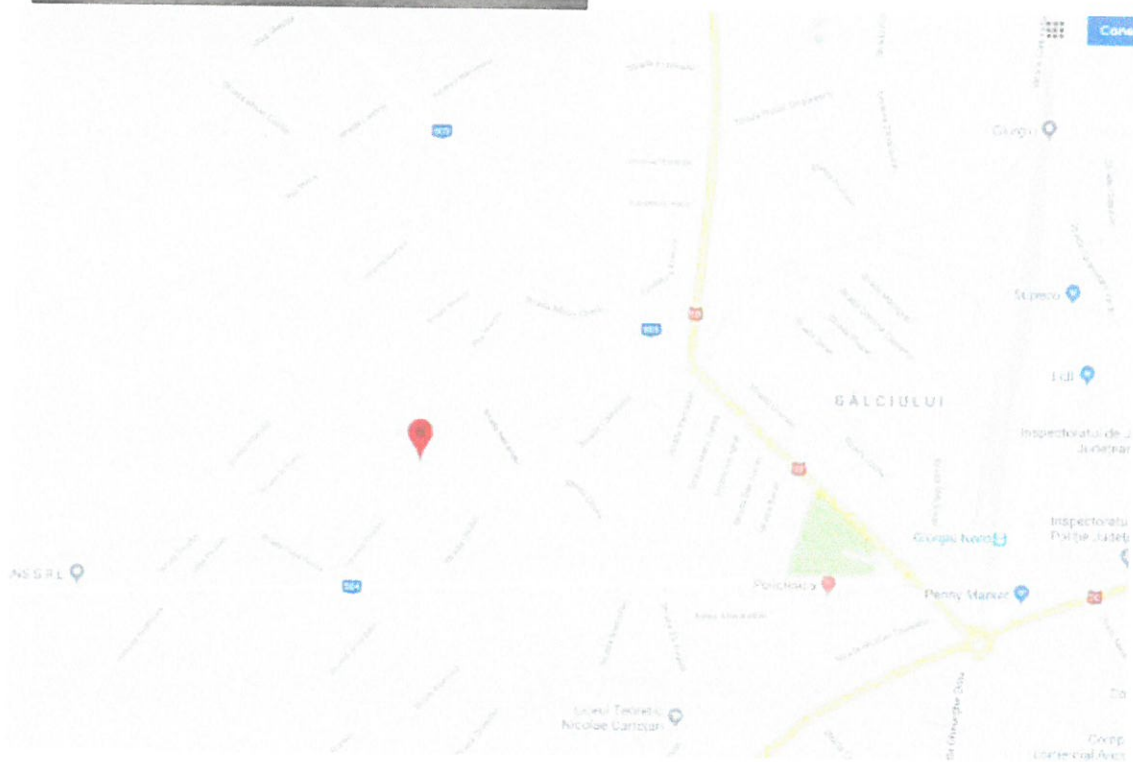
Pe site din sept 2018

Anunturile utilizator

Recomandate

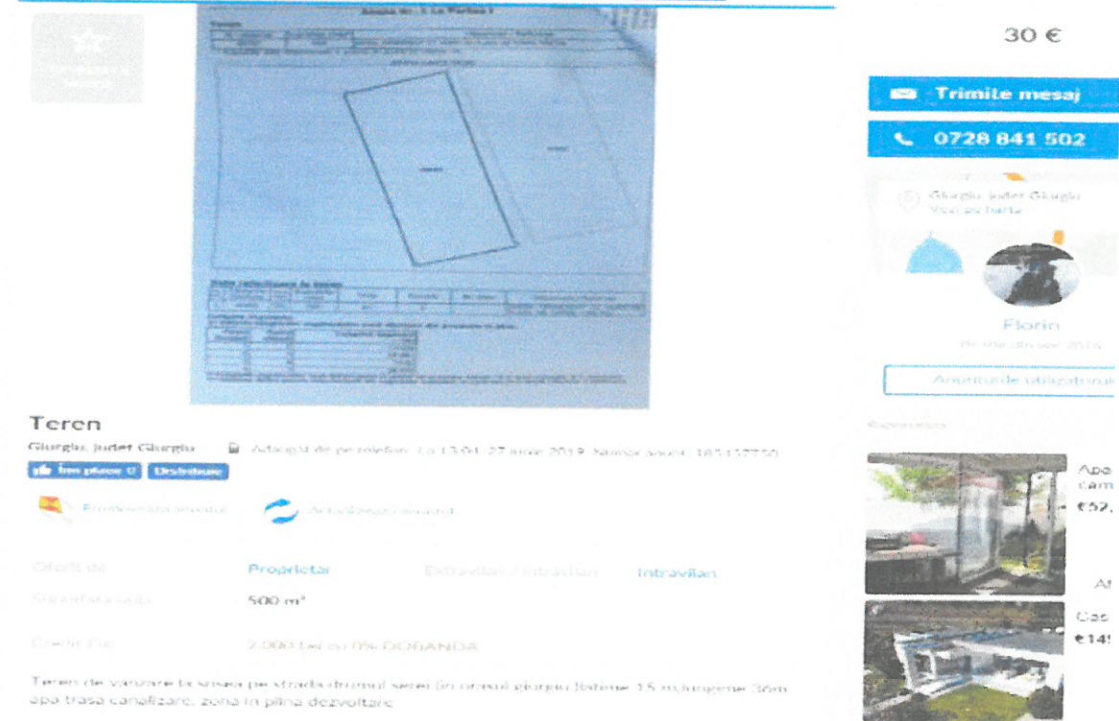


# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/teren-IDcya22.html#52f29e8072>



The screenshot shows a real estate listing on the OLX platform. At the top, there is a link to the listing: <https://www.olx.ro/oferta/teren-IDcya22.html#52f29e8072>. Below the link is a large image of a plot of land with a technical drawing overlaid. To the right of the image, the price is listed as 30 €. Below the price are two buttons: 'Trimite mesaj' (Send message) and a phone number '0728 841 502'. Below these is a profile section for 'Florin', with a profile picture and a 'Anunturi de utilizatori' (User announcements) button. Below the profile is a 'Experiență' (Experience) section with three small images and their respective prices: 'Ape canal' €52, 'Al' (unintelligible), and 'Gas' €14. Below the experience section is a 'Teren' (Plot) section with the following details: 'Giurgiu, judet Giurgiu', 'Adaptat de proiectant la 13.01.27 aprilie 2019, autorizat nr. 185137750', 'fara planuri CI', 'Estructurata', 'Preferinta investitor', 'Actul de proprietate', 'Oferta de Proprietar', 'Extravilan / Intravilan', 'Intravilan', 'Suprafata totala: 500 m²', 'Canta: 2.000 lei cu 0% DOBANZA', and a description: 'Teren de vanzare la strada strazii nr. 15 in cartierul giurgiu Jilovea 15 incluziv cu 30m apa trasa canalizare, zona in plina dezvoltare'.



**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**





# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## DOCUMENTAR FOTOGRAFIC




**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:

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

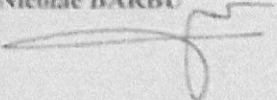
București, nr. 7, Sc.  
tel: 0424/214.213-427, 275.427  
fax: 0424/214.213-427  
e-mail: primaria@primariagiurgiu.ro


Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal  
**NR. 3239/17.01.2020**


**CĂTRE:**

**S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.**  
*București, Alcea Jieneasca, nr. 7, bloc 33, scara 1, ap.1*

În completarea adresei nr.29.202/24.06.2019, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 278,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat la intersecția Sos. Ghizdarului cu Sos. Balănoșiei.

**PRIMAR,**  
**Nicolae BARBU**  


**DIRECȚIA PATRIMONIULUI,**  
**Director Executiv**  
**Cristian Trăistaru**  


**COMPARTIMENT URMĂRIRE,**  
**EXECUTARE CONTRACTE**  
**Mădălina BURCEA**  


Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și d) ale Regulamentului CE nr.137/2002

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Strada 13 Decembrie nr. 34  
Tel: 042 024 211 ext. 215/216  
Fax: 042 024 215 216

Strada 13 Decembrie nr. 34  
Tel: 042 024 215 216  
E-mail: primariagiurgiu@primariagiurgiu.ro



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**DIRECȚIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENT URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE  
NR. 29.202/24.06.2019**

**CĂTRE,**

**S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.**

*București, Alcea 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 concesiunea terenului în suprafață de 275.00 mp., care face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat la intersecția Șos. Ghizdarului cu Șos. Bălănoaiei.

**PRIMAR,**

  
Nicolae BARBU

**DIRECTOR EXECUTIV,**

  
Cristian TRĂISTARU

**COMPARTIMENT URMĂRIRE,  
EXECUTARE CONTRACTE**

  
Mădălina BURCEA

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



incheiere Nr. 83026 / 13-12-2019



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

Dosarul nr. 83026 / 13-12-2019

## INCHEIERE Nr. 83026

**Registrator:** FLORIN NITA

**Asistent:** NICOLETA BUGA

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

- Act Administrativ nr.98498/14-11-2019 emis de DITL GIURGIU;
- Act Administrativ nr.418/01-11-2019 emis de C.L. MUNICIPIUL GIURGIU;
- Act Administrativ nr.62304/17-12-2019 emis de MUNICIPIUL GIURGIU;
- Act Administrativ nr.54430/12-11-2019 emis de MUNICIPIUL GIURGIU;

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

pentru serviciul având codul 211

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

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 40297
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE atestare mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 40297 UAT Giurgiu;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT  
CUCU DORIN

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

16-12-2019

Registrator,

FLORIN NITA

(parafă și semnătură)

Asistent Registrator,

NICOLETA BUGA

(parafă și semnătură)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 700/2014

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



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

Nr. serie 83026  
Zona 13  
Luna 12  
Anul 2019

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40297 Giurgiu



TEREN intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, INTERSECȚIA SOSEAUĂ GHIZDARULUI CU SOSEAUĂ BALĂNOAIEI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	40297	278	Teren împrejmuit, TEREN ÎMPREJMUIT GĂRD METALIC

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>83026 / 13/12/2019</b> Act Administrativ nr. 418, din 01/11/2019 emis de C.L. MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 54430, din 12/11/2019 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 98498, din 14/11/2019 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 62304, din 17/12/2019 emis de MUNICIPIUL GIURGIU;	
51 Intabulare, drept de PROPRIETATE actuală 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	A1

### C. Partea III. SARCINI

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

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

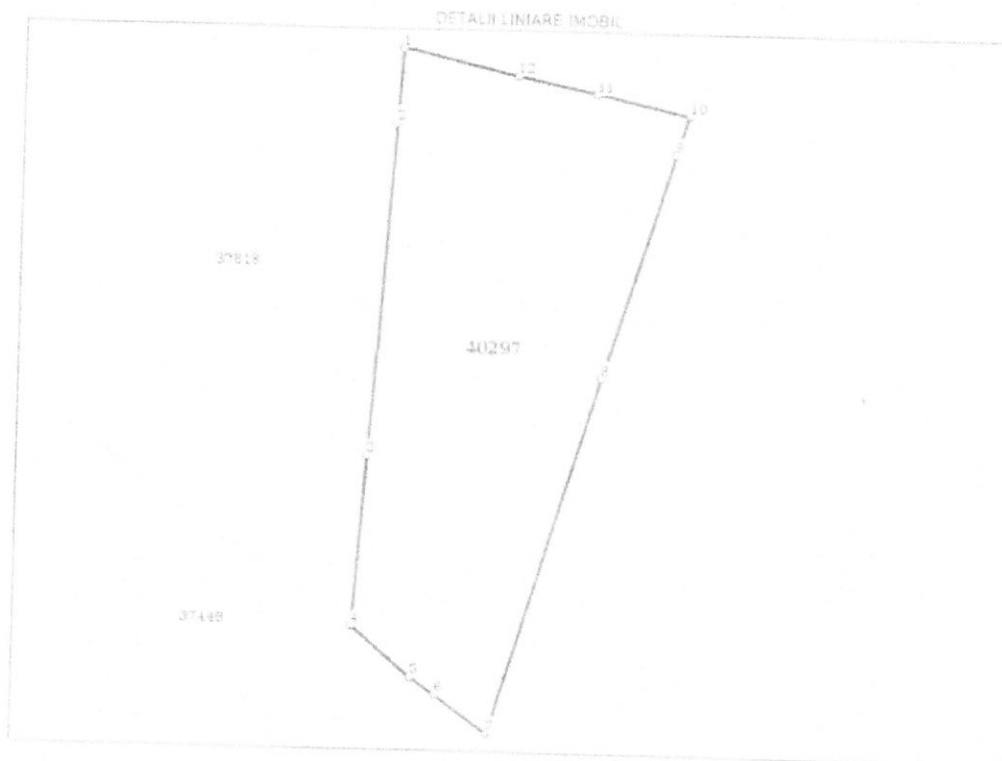
Carte Funciară Nr. 40297 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
40297	278	TEREN IMPREJMUIT GARD METALIC

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70.



### Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	intra an	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	278				

### Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	3.379
2	3	15.02
3	4	7.681
4	5	3.513
5	6	1.361
6	7	2.956

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Carte Funciară Nr. 40297 Comuna/Draș/Municipiului: Giurgiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	16.801
8	9	10.541
9	10	1.868
10	11	4.202
11	12	3.658
12	1	5.347

\*\* 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.

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

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

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

Data soluționării:

16-12-2019

Data eliberării:

19-12-2019

Asistent Registrator:

NICOLETA BUȘA

(Data și semnătura)

Referent:

(Data și semnătura)

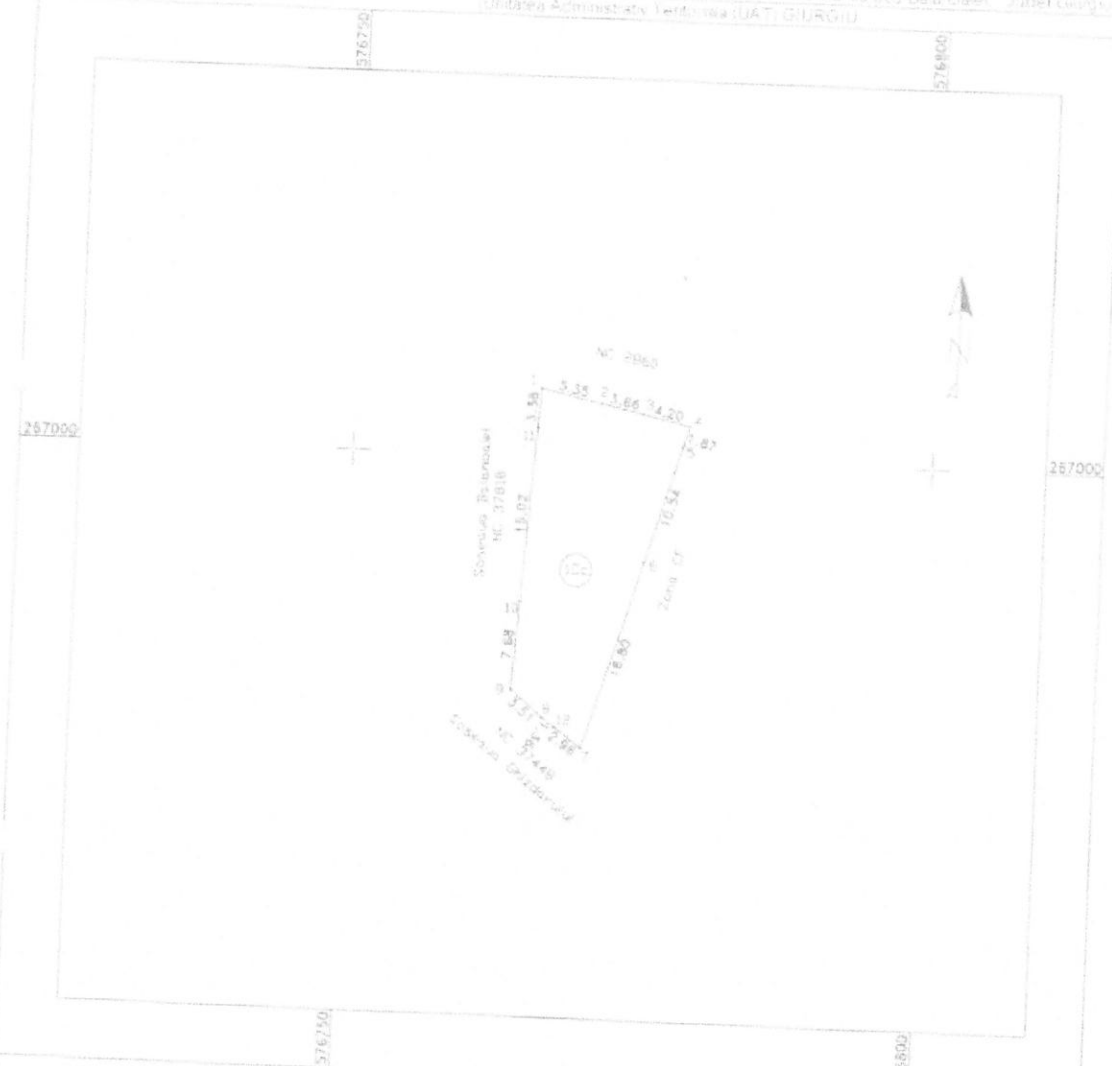


**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
 Scara 1:500

40299

Nr. Catastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	278	Municipiul Giurgiu, Intersectie Sos. Ghidolului cu Sos. Balanbaiei, Judet Giurgiu, Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT) GIURGIU
Carte Funciara Nr.		



A. Date referitoare la teren		
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	De	278
Total		278
B. Date referitoare la constructii		
Cod constructii	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)
Total		
Suprafata totala masurata a imobilului 278 mp		
Suprafata din act = 278 mp		
Executant TOG DEVELOPMENTS SRL		Inspector
Căminul nr. 135, Calea 13 Septembrie, Giurgiu		

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. 12500 / 26.06. 2009

### Cap.I. Părțile contractante

**MUNICIPIUL GIURGIU** cu sediul în Giurgiu, șos București, nr 49 -51, având cod fiscal R 4852455, cont IBAN nr.RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentant prin primar ing Iliescu Lucian și director economic Cristea Ioana, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

**SC COS DANY 2007 SRI**, cu sediul municipiului în Giurgiu, STR. Marin Gelea nr.38 tel. 0722/141 823, CUI RO 15378722, J52/160/2003, prin administrator Constantin Florea, în calitate de **concesionar** pe de altă parte;

În temeiul OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, a HCLM nr.443/27.11.2008 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu de aprobare a concesiunii și a Raportului procedurii nr.11517/10.06.2009 de validare a castigatorului licitației terenului situat în municipiul Giurgiu cu suprafața de 275,00 mp.,- la intersecția șos. Ghizdarului cu șos. Balanoaiei, părțile au încheiat prezentul contract de concesiune.

### Cap.II. Obiectul contractului de concesiune

1) Obiectul contractului este concesiunea terenului cu suprafața de 275,00 mp situat în municipiul Giurgiu, la intersecția șos. Ghizdarului cu șos. Balanoaiei, în conformitate cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevențe. Obiectivele concedentului sunt: valorificarea terenului concesiionat în vederea realizării unor construcții cu destinația spalatorie ecologică.

2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:  
- bunurile de retur - terenul cu suprafața de 275,00 mp, numai după primirea acestuia în baza unui proces verbal încheiat între concedent și concesionar.

- bunurile proprii implicate în construirea și exploatarea unei spalatorii ecologice.

3) Procesul verbal de predare primire a terenului concesiionat constituie anexa 1 la contract.

### Cap.III. Termenul

1) Durata concesiunii este de **10 ani**, de la data semnării prezentului contract de concesiune.

2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, conform art.7, alin.3 din O.U.G.nr.54 / 2006 prin simplu acord de voință al părților.

### Cap.IV. Redevența

1) Valoarea redevenței anuale adjudecată, este de **1.170 euro / an** fara TVA, suma ce se va achita trimestrial, pe o perioadă de **10 ani**, estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR, cel târziu până pe data de 30 a ultimei luni din trimestru.

2) Valoarea totală a redevenței adjudecată, este de **11.700 euro** fara TVA.

### Cap.V. Garanția

1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție, contravaloarea în lei a **292,50 euro**, reprezentând o cotă parte din suma obligatiei de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## Cap.VI. Plata redevenței

1) Plata redevenței se face trimestrial prin contul concedentului nr. RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu , sau în numerar la casieria Primăriei , șos. București nr. 49-51.

2) Neplata redevenței la termenul stabilit sau executarea cu întârziere a acestei obligații, conduce la aplicarea penalităților legale, începând cu prima zi a trimestrului următor.

## Cap.VII. Drepturile părților

### A. Drepturile concesionarului.

1) Concesionarul are dreptul de folosi terenul ce face obiectul concesiunii în vederea construirii unei spalatorii ecologice.

2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii , potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune și de a obține avizele și acordurile stabilite potrivit legii , să îmbunătățească investiția la care s-a obligat , prin extinderea acesteia , putând desfășura activitățile menționate în obiectul său de activitate.

3) Concesionarul are dreptul să se asocieze cu terțe persoane fizice sau juridice în vederea realizării extinderii investiției și a desfășurării activității propuse, dar numai cu acordul concedentului, printr-o notificare prealabilă.

4) Concesionarul are drept de preempțiune la cumpărarea terenului în cazul în care concedentul își manifestă dorința de a vinde, la preț stabilit de concedent pentru vânzare, printr-un raport de evaluare.

### B. Drepturile concedentului

1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat , să verifice stadiul de realizare a investițiilor precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public , verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu cel puțin 3 zile înainte de data verificării.

3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobîndi bunul de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare -cumpărare cu privire la acest bun. În termen de 30 zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune , sub sancțiunea decăderii. În cazul în care concedentul nu-și manifestă opțiunea de cumpărare a investiției realizată pe teren de concesionar, concesionarul va putea vinde unui terț, sau va putea continua desfășurarea activității în baza încheierii unui contract de concesiune sau închiriere.

4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral clauzele contractuale ale contractului de concesiune , din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu notificarea prealabilă a concesionarului cu 15 zile înainte, fara alte formalitati.

5) Concedentul are dreptul să verifice , în perioada derulării contractului de concesiune , modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar , acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile , documentele și evidențele solicitate.

6) Concedentul își rezerva dreptul de a modifica unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare, în special a normelor metodologice de aplicare a OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica și a Codului fiscal.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## Cap.VIII. Obligațiile părților

### A. Obligațiile concesionarului

- 1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii respectând reglementările de mediu impuse prin Caietul de sarcini și prevederile urbanistice în vigoare.
- 3) Concesionarul este obligat să plătească redeventa la termenele stabilite în prezentul contract.
- 4) Concesionarul nu poate subconcediona în nici un caz în tot sau în parte obiectul concesiunii.
- 5) Concesionarul este obligat să conserve bunul concesionat și să-i sporească valoarea.
- 6) Concesionarul este obligat să obțină toate avizele și să întreprindă toate demersurile necesare în vederea obținerii autorizației de funcționare.
- 7) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună garanția bancară și să achite contravaloarea studiului de oportunitate.
- 8) Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de max.2 ani de la data aprobării finale a PUD, după obținerea autorizațiilor de construire în condițiile legii. Investițiile pot fi executate etapizat, conform propunerii concesionarului cu condiția încadrării în termen.

### B. Obligațiile concedentului

- 1) Să pună la dispoziție concesionarului terenul cu suprafața de 275,00 mp conform Cap II, 1) cu data începerii concesiunii și să asigure întreținerea și buna funcționare a rețelelor de utilități.
- 2) Să acorde drept de preemțiune concesionarului la cumpărarea terenului în cazul în care concedentul își manifestă dorința de a vinde, la un preț egal cu cel stabilit în raportul de evaluare pentru vânzare. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- 3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, cu excepția cazului prevăzut la Cap.VII, B, 4). Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.
- 4) Concedentul poate să rezilieze unilateral contractul în situația în care concesionarul nu realizează investiția la care s-a obligat, conform ofertei tehnice, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

## Cap. IX. Forța majoră

- 1) Forța majoră așa cum este definită de legislația română în vigoare apără de răspundere pentru nerealizarea obligațiilor din contract partea care a invocat-o dacă a fost notificată și cu anexarea unui act constatator privind evenimentele în cauză. Întârzierea sau neexecutarea obligațiilor asumate în caz de forță majoră nu atrag după sine pentru nici una din părți penalizări. Perioada de executare a contractului va fi prelungită cu perioada pentru care a fost invocată și acceptată forța majoră.

## Cap. X. Notificări.

- 1) Orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabilă dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contractului.
- 2) Părțile declară că datele de identificare prevăzute în preambulul prezentului contract sunt conforme cu realitatea și își comunică reciproc orice modificare intervenită cu privire la aceste date cât și cu privire la numărul contului bancar și al băncii, sub sancțiunea de a nu fi opozabile contractului. Modificările de date astfel comunicate intră în vigoare a doua zi de la data primirii notificării.

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

## Cap.XI. Încheierea contractului de concesiune

1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract , dacă părțile nu convin, în scris , prelungirea acestuia , în condițiile legii, în cazul în care interesul național sau local o impune , prin denunțarea unilaterală de către concedent.
- b) neplata la termenul stabilit la Cap.IV, 1) , conduce la rezilierea de drept a contractului.
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului către concedent.
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră , a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata , prin renunțare , fără plata unei despăgubiri.
- e) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor sunt reglementate de lege.

2) La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur - concedentului; teren
- b) bunuri proprii - concesionarului; investiție-prin înțelegere după o prealabilă și justă despăgubire.

## Cap.XII. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

1) Obligația obținerii avizelor revine concesionarului.

2) Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat sa asigure respectarea normelor de protecție a mediului conform OUG nr.195/2005, cu modificările ulterioare.

## Cap. XIII. Răspundere contractuală

1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă :

a) majorările de intarziere care se datoreaza pentru neplata la termenele scadente sau in cuantumul stabilite, a redevenței. Majorările se determina prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de intarziere a platii acestuia

b) daune interese care reprezinta paguba efectiva si castigul nerealizat.

## Cap.XIV. Litigii

1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot negocia pe cale amiabilă.

## Cap.XV. Alte clauze

1) Părțile pot conveni încetarea contractului înainte de termen sau prelungirea acestuia după expirarea termenului cu un preaviz acceptat de cealaltă parte , cu cel puțin 30 de zile.

2) Nici una din părți nu poate să-și transfere drepturile și obligațiile din prezentul contract unei terțe părți fără aprobarea celeilalte părți exprimată în scris .

3) Prezentul contract poate fi modificat / și completat cu acordul părților prin act adițional ce va face parte din prezentul contract.

4) Condițiile stipulate în prezentul contract rămân neschimbate pe toată durata derulării prezentului contract, cu excepția cazurilor când părțile , de comun acord convin modificarea.

5) Documentele de licitație precum și anexele mai sus mentionate fac parte integrantă din prezentul contract.

# PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

## Cap.XVI. Definitii

1) Prin *forta majora*, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare extrema cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absoluti invincibila si absolut imprevizibila.

2) prin *caz fortuit* se inteleg acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovata paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 3 exemplare, astazi  
24.06.2009.

CONCEDENT,  
MUNICIPIUL GIURGIU

PRIMAR  
ing. Iliescu Lucian

SECRETAR,  
Rodor Petre

DIRECTOR ECONOMIC  
ec. Cristea Ioana

COMP.PATRIMONIU  
ing. Traistaru Cristian

SERV. JURIDIC-CONTENCIOS,

cons.jurid. Ciupitu Adelina  
U.C.C.J.R.

CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL GIURGIU

C. J.  
IN CONFORMITATE CU ART. 107 AL 1 LIT. A DIN LEGEA NR. 217/2008  
SI ART. 6 DIN REGULAMENTUL LOCAL DE CONSILIERE JURIDIC AL  
MUNICIPIULUI GIURGIU, CONTINUTUL PREZENTULUI CONTRACT  
NR. 331 din 29.06.2009 este aprobat.

COMP. LICITATIILOR - CONTRACTE,

ing. Zamfir Luminita

CONCESIONAR,  
SC Cos Dany 2007 SRL

Administrator,



## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate publică a orașului Giurgiu, în suprafață de 278 mp. situată în orasul Giurgiu la intersecția Șos Ghizdarului cu Șos Bălănoaiei**

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 concesionare

***Capitolul VII.*** Avize obligatorii

## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 29.202/24.06.2019 din partea UATM Giurgiu si modificata cu nota de comanda 3239/17.01.2020 prin care se modifica suprafata de 275 mp cu suprafata de 278 mp, JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 278 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 17.01.2020 iar cursul euro este 1EUR= 4.7792 lei

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

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul in suprafata de 278 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, la intersectia Șos Ghizdarului cu Șos Bălănoaiei cu destinatia curti constructii. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire,

Terenul in suprafata de 278 mp a fost concesionat in favoarea lui SC Cos Dany 2007 SRL prin contract de concesiune nr 12500/24.06.2009 in vederea construirii unei spălătorii ecologice. Se dorește prelungirea concesiunii.

Acest proiect valorifică suprafata de 278 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 prelungirea concesiunii 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**

Pe terenul analizat se află o construcție cu structura mixtă din zidărie și structură metalică și lemn cu regim de înălțime parter.

Amplasamentul supus evaluării este localizat în zona nord-vestică a Municipiului Giurgiu, lângă linia de cale ferată și sediul Direcției pentru Agricultură Giurgiu. Proprietatea nu are cadastru și intabulare facute.

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Sos Ghizdarului (DJ 503) strada asfaltată, cu 2 (două) benzi pe sens, drum public și acces direct din Sos Balanoaiei (DN 5B) strada asfaltată, cu 2 (două) benzi pe sens, drum public, precum și acces feroviar, linia de cale ferată trecând prin partea de est a proprietății.

#### ➤ **Teren intravilan cu destinația curți-construcții**

- Adresa: Sos Ghizdarului ∩ Sos Balanoaiei
- Suprafață: 278 mp
- Numar cadastral: 40297
- Carte Funciara: 40297

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 278 mp având dublă deschidere, una auto și pietonală de app 22 ml la Sos Balanoaiei, strada asfaltată în partea de vest a proprietății și o altă deschidere auto și pietonală de app 9 ml la Sos Ghizdarului în partea de sud a proprietății.

- Utilități: toate utilitățile disponibile pe teren: electricitate, apă, și fosă septică
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;

JustConta Business SRL

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

- Zona este caracterizată ca fiind mixtă;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul se afla langa linia de cale ferată;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: spatii comercial industriale, depozite marfa
- la Est: teren liber si cale ferata
- la Vest: Sos Balanoaiei pe o latură de app 22 ml
- la Sud: Sos Ghizdarului pe o latură de 9 ml

➤ **Constructia**

- Adresa: Sos Ghizdarului ∩ Sos Balanoaiei
- Suprafață : nu avem informații
- Regim de înălțime: P
- Anul PIF: nu cunoastem
- Constructia beneficiaza de utilitatile: apă , electricitate, fosă septică;
- Structura de rezistență este mixtă, lemn cu metal
- Acoperis: tablă metalică
- Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan cu usi metalice si usa PVC.
- Pardoseala: ciment si gresie
- Exista instalație de aer conditionat.
- Finisaje: medii
- Proprietatea este utilizata.

JustConta Business SRL

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

## **CAPITOLUL II**

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

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

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

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

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

- redevenței 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, în maximum 25 de ani.

JustConta Business SRL

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



Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul situat în intersecția Șos Ghizdarului cu Șos Bălănoaiei este de 1275 lei echivalentul a 267 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 1275 lei/an fara TVA echivalentul a 267 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.

#### **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 poate prelungi pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

#### **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 concesionare**

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

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

## **CAPITOLUL VII**

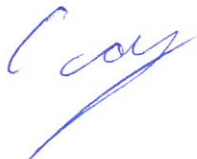
### **Avize obligatorii**

Imobilul – 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,

RAZUCA ANDRONIC



PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR  
GENERAL

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr.7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256